

Tilstandsrapport



Enebolig



Sagerudsgutua 22 , 2436 VÅLER I SOLØR



VÅLER (INNLANDET) kommune



gnr. 43, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 21034-1413

Referansenummer: RW4764

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med takteking av pappshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med glassrute, og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt.

Det er en sørvendt treterrasse som også utgjør inngangspartiet og en vestvendt innglasset balkong på gavlvegg.

Boligen har en tretrapp med trinn på tre sider opp til treterrassen, en bred tretrapp til repos foran ytterdør, en tretrapp med trinn på tre sider til hage, og en enkel tretrapp mot nord fra innglasset balkong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminatgulv og gulvbelegg, vegger er kledd med tapetserte plater over brystningspanel og malte plater, og det er malte plater i himling.

Store deler av opprinnelig bolig har gulv mot grunnen av trebjelkelag og stubbegulv. Det er betonggulv mot grunnen under bad og vaskerom.

Boligen har en mursteinspipe med lufteløp med tilknyttet ildsted i stue.

Det er en liten uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av boligen.

Det er en enkel betongtrapp til kjeller med plasthåndløpere på en side, og en bred tretrapp på to trinn ned til tilbygg.

Boligen har malte profilerte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og lokalt fall rundt slukene, flislagte vegger og malte plater i himling.

Det har servantinnredning med nedfelt servant, to overskap og speil, toalett, dusjhjørne med tett sokkel, innfliset badekar, og balansert ventilasjon.

Vaskerommet har flislagt gulv med lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har rustfri vaskekum, opplegg for vaskemaskin, og balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel og på frittstående vegger med malte profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning med glass i en dør, og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap på tre vegger. Løsning med integrert platetopp og stekeovn, avsatt plass til oppvaskmaskin og det er plass til kombiskap i rommet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør), og avløpsrør av støpejern og av plast.

Det er balansert ventilasjon med aggregat plassert på loft.

Boligen har et støpejernsluk og to veggmonterte vannkraner i fyrrom i kjeller.

Det er en fyrkjele plassert i kjeller med el-kolbe for oppvarming av bruksvann til dusj og servanter.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er opprinnelig vannbåren varme via radiatorer, og disse er ikke i bruk.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomat, overspenningsvern, jordfeilbryter og jordfeilvarsler vindfang. Det er et originalt sikringsskap i kjeller med automatsikringer og kontaktorer for el-kolbe.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har ringmur og grunnmur av betong, og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt rundt boligen, og den skråner mot nord med fjell i dagen.

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av metall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

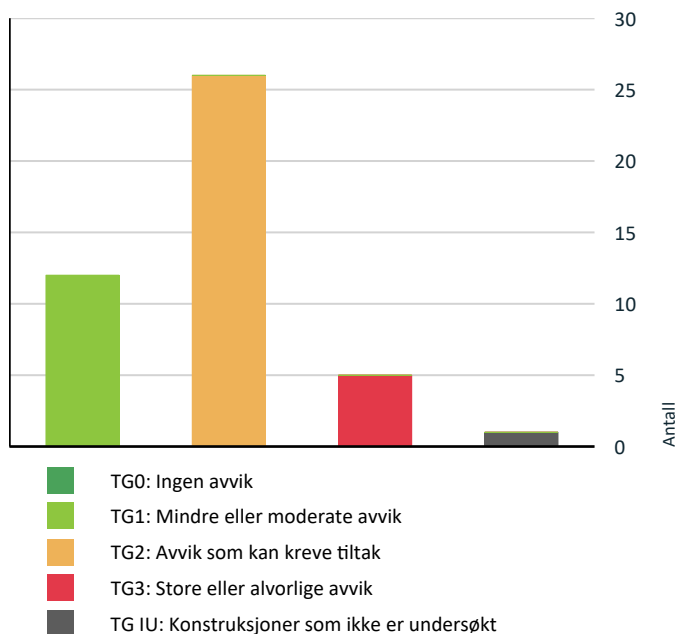
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik fra byggemeldt tegning: bod brukes som bad, bad brukes som vaskerom, og det er etablert soverom i deler av stue.

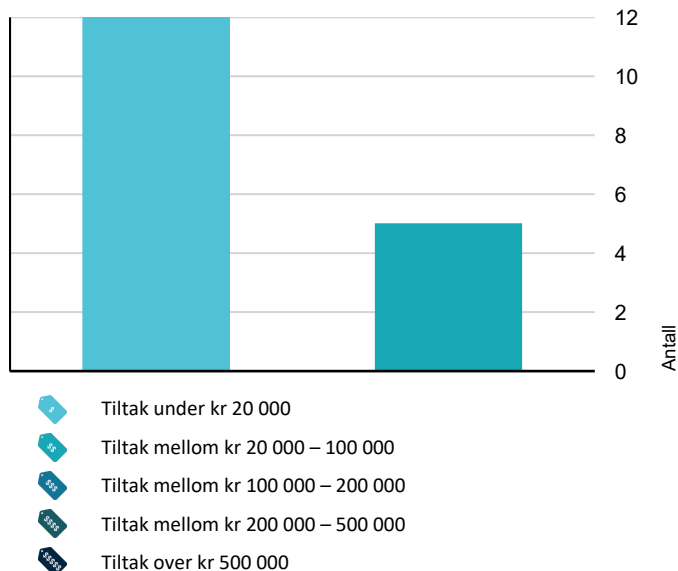
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene.

Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1960

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg
1998	Pusset opp bad
1998	Pusset opp vaskerom
2010	Innglasset balkong
2021	Installert ildsted

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av pappshingel, og taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er et tak over ytterdøren understøttet av tresøyler.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er noe mosedannelse mot nord.
Enkelte shingeltunger har reist seg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Mosedannelse bør fjernes ved vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Shingeltunger har reist seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og takstige til pipe for feier.

Takvann ledes vekk fra bolig i rør under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist frostsprengte nedløpsrør.

Det er værslitte vindskibeslag med løsnet lakk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.

Vindskibeslag bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på frostsprengt nedløpsrør.



Værslitt vindskibeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader og oppsprekking da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

Det er stedvis manglende lusinger bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett, og omramming med råteskader og oppsprekking bør skiftes ut.

Det bør monteres musebørster bak overliggere der lusinger mangler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Omremming er ført helt ned til vannbrett og dette har stedvis ført til råteskader og oppsprekking. Eksempel på manglende lusing.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler. Det er adkomst til loft via nedfellbar loftstige i himling i stue. Loftet er isolert med mineralull og flis, og ventilert via luftespalter fra takfot og ventiler i gavlspisser. Det ligger et plategulv for lagring over deler av opprinnelig bolig, og loftet er besiktiget fra dette.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke luftespalter fra takfot over tilbygg.

Det er påvist enkelte fuktskjolder på plategulv, men det måles tørt i taktro på befaringsdagen.

Det er muggdannelse i taktro mot nord, men taktro måles tørt på befaringsdagen. Muggdannelser skyldes sannsynligvis kondens grunnet manglende dampsperre i himling i første etasje.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres luftespalter fra takfot på tilbygg.

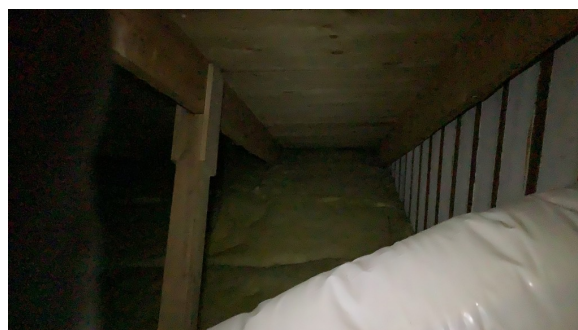
Følg med på loftet ved forskjellige klimatiske forhold for å oppdage eventuelle lekkasjer eller kondensering. Hvis muggdannelser fortsetter å oppstå etter ventileringen er forbedret bør det monteres dampsperre i himling i første etasje.

Muggdannelse må rengjøres med egnet middel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på fuktskjolder på spongulv.



Det er ikke luftespalte fra takfot over tilbygg.



Muggdannelse i taktro.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduene er i hovedsak fra 1998, men ett vindu på soverom er fra 1979.
Det er et malt trevindu med enkelt glass og vareramme på loft.

TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute og katteluke, og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt treterrasse på 41 m2 som også utgjør inngangspartiet. Den har rekkverk kledd med utskårne bord med rekkverkshøyde på 86 cm. Terrassen er opplagret på vegg og på trestolper i terreng.
Det er en vestvendt innglasset balkong på gavlvegg på 20 m2. Det er adkomst fra sørvendt terrasse og fra stue. Den har skyvedører på to sider, og skyveglass over rekkverk mot vest. Det er montert plast bak rekkverksbord for vindtetting. Det er lagt teppe på gulv, og det er innfelte lamper i himling. Innglasset balkong er opplagret på stripefundamenter og på punktfundament.
Skyvedør mot sør-vest tetter ikke helt mot karm grunnet skjevheter, og dette kan utbedres ved justering.
Høyder over terreng stiller ikke krav til rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Boligen har en tretrapp med trinn på tre sider opp til treterrassen, en bred tretrapp til repos foran ytterdør og en tretrapp med trinn på tre sider til hage. Det er en enkel tretrapp mot nord fra innglasset balkong.
Høyder over terreng stiller ikke krav til rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er en utvendig luke i mur til kjeller, og luke er sannsynligvis laget for å frakte ved ned i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trelem foran luke er liten, og har mangelfull musetetting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør enten lages en større trelem foran luke for å tetter bedre mot mus, eller så bør selve luken mures igjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangelfull trelem foran luke.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater består av laminatgulv og gulvbelegg, vegger er kledd med tapetserte plater over brystningspanel og malte plater, og det er malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

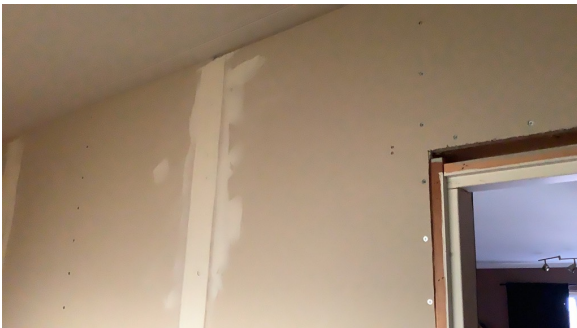
Laminatgulv er lagt på opprinnelig gulv, og det er stedvis enkle avslutninger. Soverom innenfor tilbygget stue er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Enkelte avslutninger i gulv bør utbedres med listverk og fuger. Arbeider på soverom i tilbygg må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Soverom i tilbygg er ikke ferdigstilt.



Eksempel på enkle avslutninger i gulv.



Enkel avslutning av gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Store deler av opprinnelig bolig har gulv mot grunnen av trebjelkelag og stubbegulv. Det er betonggulv mot grunnen under bad og vaskerom. Gulv under deler av stue er på et tidspunkt skiftet ut, for dette har nyere oppbygning med stubbeloftsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Tiltak er beskrevet under krypkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sopp- og råteskader i bjelkelaget

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med lufteløp med tilknyttet ildsted fra 2021 i stue i første etasje. Det er glassplate på gulv foran ildsted. Fyrkjele er tilknyttet pipe i fyrrom i kjeller, og sotluke er plassert i bodrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sotluke lot seg ikke åpne, og det ser ut til at denne ikke tetter tilfredsstillende.

Det er rennemerker etter sotvann på pipe på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Riss og sprekker kan utbedres ved vedlikehold etter egne ønsker.

Sotluke må undersøkes av fagperson, og denne bør med fordel skiftes ut.

Regnavdekning på pipe må undersøkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Rennemerker etter sotvann på loft.



Sotluke ser ikke ut til å tette tilfredsstillende.



Eksempler på riss i pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en liten uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger.
Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette er i form av saltutslag.

Det er noe muggdannelse i gipshimling.

Det er svellskader i himlingsplater grunnet høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Muggdannelse må vaskes vekk med egnet middel, og luftfuktigheten må senkes i kjeller. Dette kan gjøres ved å forbedre ventilasjonen eller ved å montere en fuktstyrt krypkjelleravfukter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

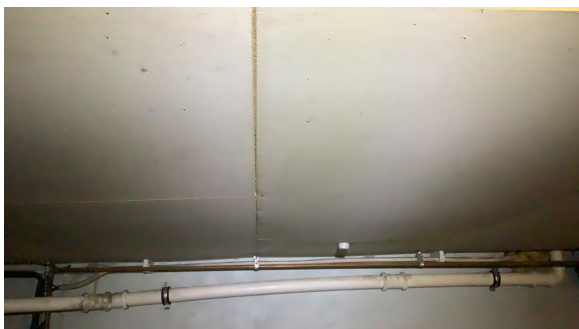
Tilstandsrapport



Mugg i himling.



Saltutslag.



Svellskader i himling.

Kryp kjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av boligen. Det er adkomst til krypkjeller under opprinnelig bolig via luke i mur i kjeller. Det er ikke adkomst til krypkjeller under tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er påvist soppdannelse med råteskader i deler av krypkjeller. Det er store sprekkløsser i treverket, og dette tyder på en aggressiv type råtesopp. Det måles stedvis vått treverk i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.

Luftfuktigheten må senkes i krypkjeller, og dette kan gjøres ved å forbedre ventilasjonen eller ved å montere en fuktstyrt krypkjelleravfukter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sopp- og råteskader i bjelkelag under soverom.



Stubbeloftsbord måles vått under stue.

Innvendige trapper

Boligen har en enkel betongtrapp til kjeller med plasthåndløpere på en side. Det er en bred tretrapp på to trinn ned til tilbygg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avviket gjelder kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte tredører.

Terskel på dør til soverom i tilbygg er løs og må festes.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring og gnag på musegift på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget mens byggeteknisk forskrift fra 1997 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og lokalt fall rundt slukene. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk og ukjent løsning for tettesjikt.

Det er synlig tettesjikt ført under deler av slukets klemring under badekar, men det er ukjent type tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det er ingen synlige avvik på badet, men montering av tett dusjkabinett vil bidra til å forlenge badets levetid.



Plastsluk i dusjhjørnet, og det er ikke synlig tettesjikt.



Plastsluk under badekar, og det observeres noe tettesjikt ført under deler av slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med nedfelt servant, to overskap og speil, toalett, dusjhjørne med tett sokkel og innfliset badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i bunnsvill bak badekar fra kjellertrapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Dette er ikke det området med størst risiko for å oppdage en lekkasje, men dusjhjørnet vender mot yttervegg, og hulltaking bak dette er derfor ikke mulig.

Tilstandsrapport



Fuktmåling, og det måles tørt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er bygget mens byggt teknisk forskrift fra 1997 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i den definerte våtsonen, uten at materialer er dokumentert egnet.

Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet, og dette fører til at disse kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduets plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringsdagen.

Vaskerommet kan ikke utsettes for vannpåkjenning.



Vindu er plassert i den definerte våtsonen.



Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har flislagt gulv med lokalt fall rundt sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 12 mm.

Det er sokkelfliser opp på vegger rundt rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har støpejernsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt på gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Vaskerommet kan ikke utsettes for vannpåkjenning.



Støpejernsluk, og det er ikke synlig tettesjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har rustfri vaskekum og opplegg for vaskemaskin med avløpsslange ført til vaskekum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Vaskerommet har balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da vanninstallasjoner vender mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel og på frittstående vegger med malte profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning med glass i en dør, og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap på tre vegger. Det er ett høyskap. Løsning med integrert

Tilstandsrapport

platetopp og stekeovn, avsatt plass til oppvaskmaskin og det er plass til kombiskap i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje i benkeplate og riper etter skjæring.

Enkelte skuffer tar i hverandre i høyden da disse åpnes / lukkes.

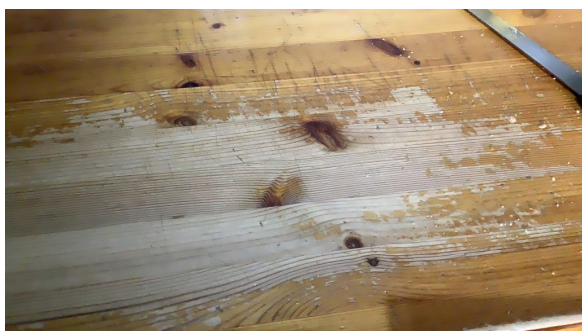
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Benkeplate er moden for utskifting eller vedlikehold, og enkelte skuffer bør justeres.

Kostnadsestimat gjelder vedlikehold og justering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Slitasje i benkeplate.



Slitasje i benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, sannsynligvis over tak i luftehatt.

Lys har gått i ventilator, og pærer bør skiftes ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør).

Samlestokker er plassert i fyrrom i kjeller.

Vannmåler og stoppekran er plassert i bodrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noe svette fra to kuplinger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kuplinger som svetter må utbedres, og kostnadsestimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Kupling "sveit" noe.



Kupling "sveit" noe.

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern og av plast.
Stakeluke er plassert i kjeller og avløpslufting ledes over tak i luftehatt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Konsekvens/tiltak

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

Lekkasje må utbedres, og kostnadsestimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lekkasje fra avløp.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på loft.
Det er tilluftsventiler på to soverom og i stuer, og avtrekksventiler på bad, vaskerom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilluftsventil på soverom i tilbygg.

Tilluftsventil er stengt på ett soverom.

Filter i aggregatet er svært skitne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres tilluftsventil på soverom i tilbygg.

Det bør innhentes prosjekterings tegning for å finne ut hvordan tilluftsventil på det ene soverommet skal justeres.

Filter må skiftes ut i aggregatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Boligen har et støpejernsluk og to veggmonterte vannkraner i fyrrom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmesentral

Boligen har en fyrkjele plassert i kjeller med el-kolbe for oppvarming av bruksvann til dusj og servanter.

Det er muligheter for vedfyring, men fyrkjelen bør ha service og gjennomgang av fagperson før vedfyring gjøres.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via radiatorer, og disse er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis radiatorer igjen skal tas i bruk bør dette gjøres av fagperson som samtidig kontrollerer anlegget.

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomat, overspenningsvern, jordfeilbryter og jordfeilvarsler i vindfang.

Det er et originalt sikringsskap i kjeller med automatsikringer og kontaktorer for el-kolbe.

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)?

Tilstandsrapport

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.
1960
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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?
Ja
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-kontroll?
Ja Kabelinnføringer i sikringsskap er utette, og dette avviket medfører automatisk TG3 i tilstandsrapporten da dette kan tyde på at arbeider er utført av ufaglærte. Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider etter 1999, og det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og tetting av innføringer i sikringsskap.

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utette innføringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da boligen kun har krypkjeller og en enkel kjeller som består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering være et mer hensiktsmessig tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

Grunnmur og fundamenter

Boligen har ringmur og grunnmur av betong.

Det er brukt treullesement som innvendig forskaling på grunnmur for noe isolasjonsverdi.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det påvist områder med manglende puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Puss må påføres der dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Skråriss.



Manglende puss.



Skråriss.

Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt rundt boligen, og den skråner mot nord med fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen. Dette er krevende og oppnå mot fjell, men det bør etableres lokalt fall fra boligen mot fjellet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utilfredsstillende fall fra bolig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av metall.

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.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasjeuthus



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Garasjeuthus oppført med betonggulv og betongheller på grunnen. Ringmur av betong med vegger av lettklinkerblokker og bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon er av sperretak teknet med pappshingel. Bygget har innlagt strøm til lys og stikkontakter, og det er enkelte vinduer for lysinnslipp. Verksted har overflater av malt mur og malte plater, og ett bodrom har plategulv og overflater kledd med trepanel og malte plater. Det er en to-fløyet ytterdør til verksted og en dobbel labankdør til garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

1984

Tilbygg

2010

Ny takteking

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

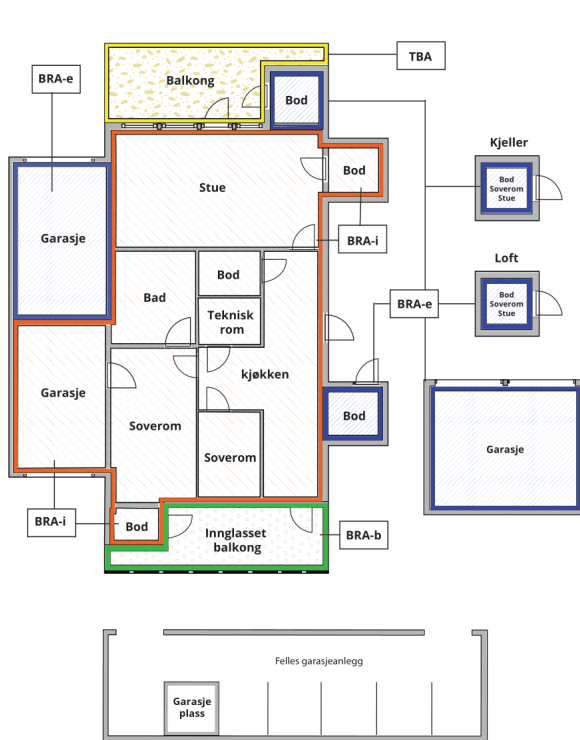
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	127		20	147	41
SUM	127		20		41
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue, stue 2, soverom, soverom 2, kjøkken, soverom 3, gang, bad, vaskerom		Innlasset balkong

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Det er en kjeller under deler av boligen, men denne har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik fra byggemeldt tegning: bod brukes som bad, bad brukes som vaskerom, og det er etablert soverom i deler av stue.

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: Dokumentasjon er fremvist for arbeider utført i selgers eie.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasjeuthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		116		116	
SUM		116			
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Verksted, garasje, bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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	127	20
Garasjeuthus	0	116

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER (INNLANDET)	43	56		0	2041.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Sagerudsgutua 22							
Hjemmelshaver Andersson May Solvor							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde cirka 1 km øst for sentrum av Våler som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Sagerudsgutua som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker, bed og hekker. Det er en gruset adkomst på tomten, og fjell i dagen med naturtomt på deler mot nord.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst heftelse på eiendommen i form av bestemmelse om gjerde fra 1956.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.11.2025		Fremvist		Nei
Tidligere tilstandsrapport	20.08.2020		Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	19.11.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	28.01.2008		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/RW4764>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon