

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kongsvegen 85, 2380 BRUMUNDDAL

 RINGSAKER kommune

 gnr. 683, bnr. 379

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m<sup>2</sup> BRA-i: 197 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 15921-1576

Eiendomsverdi ref nr: DX1890

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS  
Rune Kirkerud



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.

## ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningssakkyndige tjenester.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

### Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



# 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

Tilstanden generelt på boligen ansees som normal, tatt i betraktning alder og av hva som er utført av vedlikehold og oppgraderinger etter opprinnelige byggeår. Planløsninger fra den tiden det ble oppført, og senere endret med tilbygg over to etasjer.

Boligen fremstår generelt i en normal standard. Drenert på oversiden av boligen i 2010. Utvendig kledning og takteking fra byggeårene. Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer var nytt i 2018. Baderom i tilbygd del av 1. etasje var nytt i 2007.

Det er diverse bemerkninger pga bla. nyere krav/standarder, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2 og 3. Vaskerom i 1. etasje og baderom i 2. etasje må påregnes oppgradert og vurderes med TG 3 pga alder.

Dobbelgarasje /Uthus-redskapsbod:  
Fremstår generelt som normalt vedlikeholdte. Byggene ansees å ha normal standard, hensyntatt type bygg og bruk.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

## Enebolig - Byggeår: 1994

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og snødekt, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord. Det er snøfanger på taket på fremsiden fra hushjørnet mot inngangspartiet. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak. Det er takstige for feier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Musetetting er observert på kontrollerte steder.

Takkonstruksjonen prefabrikkerte takstoler og sutakplater som undertak fra byggeår. Det er kott/loft i knevegger i 2. etasje. Blindloft over 2. etasje uten adkomst. Lukkede konstruksjoner med skrâisolerte tak i 2. etasje og blindloft. Det gjøres oppmerksom på at skrâtak/skrâtt isolerte tak og blindloft på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg innsisere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994 og 2005. Åpningsvinduer og faste vinduer. Velux takvinduer.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Foliert ytterdør til teknisk rom.

2- fløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 1994. Terrassedører med 2-lags glass og trekarmer fra 1994 og 2005.

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med beiset tregulv og levegg, størrelse er avrundet ca. 49 m<sup>2</sup>-. Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med tregulv, størrelse er avrundet 5 m<sup>2</sup>-. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med noe varierende alder: 1. etasje ble pusset opp generelt i 2018.

Gulv: Fliser, eike-parkettgulv, og laminatgulv.

Vegger: Malt miljøstrie, vegg med kalkmaling, og malt panel.

Himlinger: PPpanel, ma,t panel og takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke. Stue: Målt fra karnapp til yttervegg: Målt ca. 1 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 11 mm høydeforskjell over hele rommet.

Hovedsoverom: Målt ca. 0 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 0 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue 2. etg: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Boligen har malt tretrapp med heltre trinn i 90 graders vinkel mellom etasjer.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i gang 1. etg.

Skyvedørsgarderober med 2 dører i 2 stk soverom.

Laminerte garderobeskap i 2 stk soverom.

Vaskerom: Laminert innredning med laminerte glatte fronter og laminert benkeplate. Innredning var ny i 2017.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Baderom i tilbygd del fra 2007. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er flatt med lokalt fall i dusjsonen. Lokalt fall mot sluk er målt til 5mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 servanter, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Baderomsinnredning med laminerte fronter i mørk utførelse.

Innredning var ny i 2023. Overskap med speildører.

Mekanisk avtrekk på vegg og ingen tilluft i fm døren med tett dørterskel.

# Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## Vaskerom

Vaskerom fra byggeår 1994. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Malt miljøstriepå vegger.

Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk.

Rommet har stålkum, og opplegg for vaskemaskin. Laminert innredning med laminerte glatte fronter og laminert benkeplate. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## Bad

Baderom i 2. etasje fra byggeår 1994. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Fliser på vegger.

Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk.

Rommet har servant, gulvmontert toalett og badekar. Laminert innredning med sjalusi fronter.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik. Rommet må i utgangspunktet oppgraderes. Rommet har badekar og det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktoy uten noen registreringer.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer er fra 2018. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, dører med/uten glass, vinhulle og takhøye skap. Benkeplater er av type blå granittstein. Arbeidsøy med skuffer/skap, frokostbord løsning på en sideende og benkeplate med blå granittstein. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/dampovn, komfyr/mikrobølgeovn, induksjonstopp, og vinskapp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med plassbygd løsning. Kjøleromsdør var ny i 2018. Kjøleromsaggregat nytt i 2024 er plassert i vegg mot/på vaskerom. Rommet har tregulv, panel på vegger og himling.

Toalettrom med gulvmontert wc og servant. Innredning med skuffer. Rommet har eike-parkettgulv, malt miljøstriepå vegger og takessplater i himling. Avtrekk via avtrekk/ventilasjon i himling og tilluft i fm spalte under dørbled.

Badstue i fm baderom i 2. etasje. Rommet har sittebenker. Badstuedør og Tylø badstueovn. Gulvbelegg og trelemm(er), panel på vegger og i himling. Luker for inn og utluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger med varierende alder, og er av kobber og kobber med plastkappe.

Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom.

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning, og våtrommene.

Plastsluk i baderomsgulvene, vaskerom og teknisk rom.

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert, men det kan staves fra røroppstikk påsatt vakumventil i teknisk rom.

Det er avløpslufting med 75 mm vakumventil i teknisk rom (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Lufting til avløp er opplyst å være både på vakumventil og lufting over tak i fm vaskerommet, og er vurdert med bakgrunn i dette.

Boligen har naturlig ventilasjon. Noen vinduer med spalteventiler. Mekanisk avtrekk på kjøkken og baderom i 1. etasje. Boligen har noen rom med mekanisk ventilasjon via varmpumpeanlegg, og det er opplyst at dette er for toalettrom, vaskerom og baderom i 2. etasje.

Utvendig vannkran.

Varmepumpeanlegg for varmtvann med ventilasjon. Anlegg av type Genvex fra ca. 2010. (Ventilasjon for toaletterom, vaskerom og bad i 2. etg).

Varmtvannstank- veggmontert, type Høiax plassert teknisk rom. Akkumulerings tank. Produksjonsår er ukjent men er opplyst å ha samme alder som varmpumpeanlegg- ca. 2010.

Vannbårent gulvvarmesystem fra anlegg av type IVT fra 2018. Det er vannbåren gulvvarme i 1. etasje, og konvektor i 2. etasje. Varmtvann fra anlegg av type IVT i teknisk rom. Åpent rørsystem/fordelingssystem i teknisk rom. Det er sluk i rommet med mulighet for avrenning for eventuelt lekkasjevann til sluk.

230V el-anlegg i hovedsak med skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Overbelastningsvern 50 amp. Jordfeilbryter. 8x13 amp. 5x16 amp. 2x20 amp. 1x32 amp. Elektrisk gulvvarme i vindfang. Elektrisk panelovn i baderom 2. etasje.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ihht datidens byggeskikk og tilbygd år, er det kultet grunn/byggegrupp. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatabase (geo.ngu.no/kart/losmasse\_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området.

Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Ingen synlig utvendig tettesjikt og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fukt påkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Bygningen har støpt dekke i 1. etasje, både på opprinnelig del og tilbygd del. Det er ukjent om det er benyttet isolerte ringmurselementer.

Snødekte forhold rundt bygget og en del tildekket av terrasse, og

# Beskrivelse av eiendommen

vurdering er kun basert på stedvise synlige forhold, innvendig forhold og alder.

Det er relativt flatt rundt bygningen. Fallforhold ved gavlvegg på belegningsstein mot innkjøring/parkering.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Enebolig:

- Balkong/Terrasse: Delvis vurdert. Snødekte forhold. Rekkverk på balkong er ca. 91 cm og er lavere en dagens krav (100 cm). Rekkverk på terrasse er lavere, men det er under 50 cm til bakken fra gulv.

- Utvendig trapp: Finnes ikke.

- Innvendig trapp: Vurdert.

- Radon: Boligen ligger i ett område med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Boligen har ikke radonsperre ihht dagens krav.

- Brannteknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er i boligen. Alder på slukkeutstyr er ukjent (når det er 10 år må det skiftes ut.

- Brannceller: Enebolig, og er en branncelle.

- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkongdør/Vindu(er). Rømning via hoveddør kan være én, mens terrassedør/balkongdør/vindu fungerer som alternative veier.

- Forstøtningsmurer: Ikke observert.

- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

- Overvann: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

**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.

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Mottatt de opprinnelige tegninger etter befaring.

BoligPartner. "Vonheim". Datert 07.04.1994.

Mottatt tegninger med tilbygg datert 05.09.2004, etter befaring.

Tegninger er ikke helt ihht dagens bruk.

**Dobbelgarasje**

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

Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

Mottatt tegninger etter befaring. Dagens utforming/bruk er ikke helt ihht tegninger.

Observerte forhold er: Halv-valmen er større på tegning.

Ingen boder i garasjen. Vindusplassering mot huset er noe annerledes.

Ingen boder i garasjen. Vindusplassering mot huset er noe annerledes.

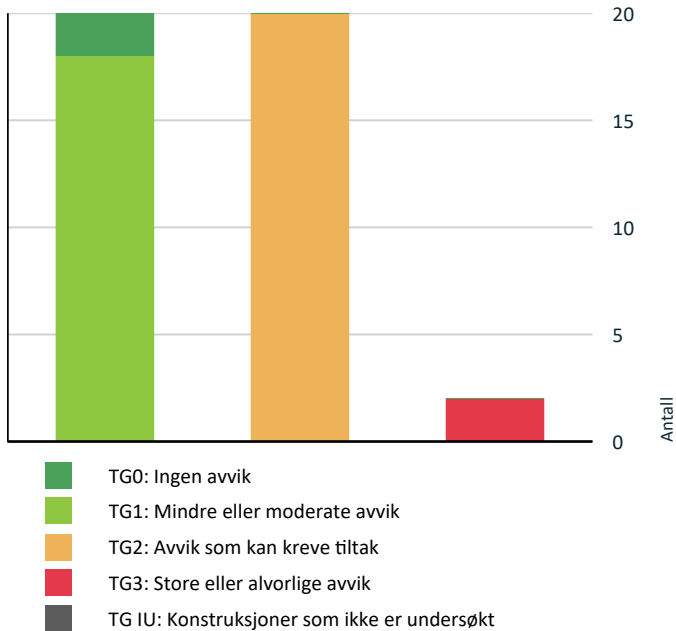
**Uthus**

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i fm befaring/rapport. Bygningen er ikke registrert i offentlig register (vanlig pga type bygg).

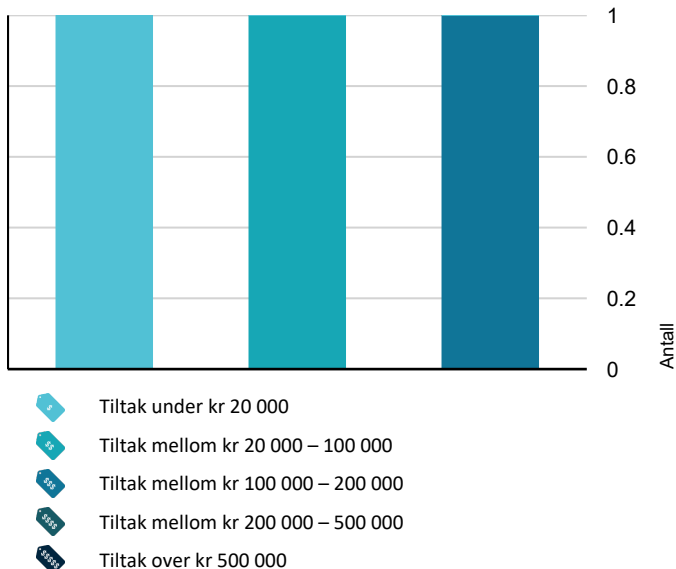
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje, uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsplysning for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2 [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1994

### Kommentar

Igangsatt oppføring 07.10.1994 og tatt i bruk 19.01.1995, ifølge offentlige opplysninger. Midlertidig Brukstillatelse er datert 01.02.1995.

### Standard

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

### Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tilbygg over to etasjer. Registrert tilbygg på 42 m <sup>2</sup> med rammetilatelse 06.10.2006, og tatt i bruk 05.12.2007, ifølge offentlige opplysninger.
	Modernisering/Vedlikehold	Moderniseringer og vedlikehold ifølge eier: Det er opplyst at det er foretatt service på varmepumper hvert år.
2010	Vedlikehold	Drenert på overside av boligen. Varmepumpeanlegg for varmtvann med ventilasjon fra ca. 2010. Varmtvannstank Akkumulerings tank fra ca. 2010.
2017	Modernisering	Innredningen på vaskerom.
2018	Modernisering	Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer. Pusset opp 1. etasje generelt og lagt vannbåren gulvvarme. Vannbårent gulvvarmesystem fra anlegg av type IVT.
2018	Modernisering	Kjøleromsdør.
2024	Modernisering	Baderomsinnredning i 1. etasje.
2024	Modernisering	Kjøleromsaggregat.
	Vedlikehold	

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekte forhold, og vurdering er basert på alder. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og snødekt, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

# Tilstandsrapport

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Noe groing på takstein på synlige deler av takstein.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tak fra balkong.



Tak fra balkong. Groing

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord. Det er snøfanger på taket på fremsiden fra hushjørnet mot inngangspartiet. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak. Det er takstige for feier.

### Vurdering av avvik:

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

Noe svertesopp på vindskier.  
Noe skjevhet i isbord på vindskier.

### Konsekvens/tiltak

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



Snødekt. Snøfanger ved inngang, Beslag på pipe og stige for feier.



Vindski på vestsida.



Tak på sørsida,



Skjevhet i isbord.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Musetetting er observert på kontrollerte steder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot vannbrett over vinduer (skal være glippe ca. 7-10mm).

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Kledning ned mot vannbrett.



Musetetting opp bak kledning.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen prefabrikkerte takstoler og sutakplater som undertak fra byggeår. Det er kott/loft i knevegger i 2. etasje. Blindloft over 2. etasje uten adkomst. Lukkede konstruksjoner med skråisolerte tak i 2. etasje og blindloft. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak og blindloft på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.



Takkonstruksjon fra kott/loft.



Takkonstruksjon fra kott/loft.



Takutstikk - synlig lufting.



Takutstikk - synlig lufting.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994 og 2005. Åpningsvinduer og faste vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Sideomramninger utvendig står ned mot vannbrett (skal være mellom ca. 6 og 10mm glippe).

Det er løsning uten beslag på vannbrett over og under vinduer utvendig.

Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut på beslag over vinduet. Oppkanten på vannbrettbeslaget må derfor stikke opp bak veggens vindsperra. (dette kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong).

Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag.

Stedvis noe avflassing.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Vannbrett uten beslag.



Avflassing.



Vannbrett uten beslag. Omramning ned mot vannbrett.

## TG 1 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Velux takvinduer.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Foliert ytterdør til teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke beslag under ytterdøren utvendig.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## ! TG 1 Dører - 2

### Beskrivelse

2- fløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarmer fra 1994.  
Terrassedører med 2-lags glass og trekarmer fra 1994 og 2005.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med beiset tregulv og levegg, størrelse er avrundet ca. 49 m<sup>2</sup>-.  
Utgang fra stue i 2. etasje til balkong med tregulv, størrelse er avrundet 5 m<sup>2</sup>-. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Snødekte forhold, og vurdering er basert på synlige forhold og alder. Nærmere undersøkelser må eventuelt gjøres når det er snøfritt.



Terrasse

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater med noe varierende alder: 1. etasje ble pusset opp generelt i 2018.  
Gulv: Fliser, eike-parkettgulv, og laminatgulv.  
Vegger: Malt miljøstri, vegg med kalkmaling, og malt panel.  
Himlinger: PPanel, ma,t panel og takessplater.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen med støpt dekke.  
Stue: Målt fra karnapp til yttervegg: Målt ca. 1 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 11 mm høydeforskjell over hele rommet.  
Hovedsoverom: Målt ca. 0 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 0 mm høydeforskjell over hele rommet.  
Stue 2. etg: Målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med heltre trinn i 90 graders vinkel mellom etasjer.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med 2 dører i gang 1. etg.

Skyvedørsgarderober med 2 dører i 2 stk soverom.

Laminerte garderobeskap i 2 stk soverom.

Vaskerom: Laminert innredning med laminerte glatte fronter og laminert benkeplate. Innredningen på vaskerom var ny i 2017.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Baderom i tilbygd del fra 2007. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Tilbygg tatt i bruk  
05.12.2007, ifølge offentlige opplysninger.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er flatt med lokalt fall i dusjsonen. Lokalt fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ref. byggeår tilbygd del.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

# Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Opprettholde bruk av dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ref. byggeår tilbygd del.

#### Vurdering av avvik:

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

(Halvparten av forventet brukstid på smøremembran er oppbrukt etter 15 år).

(Halvparten av forventet brukstid på slukløsning passerer etter 25 år).

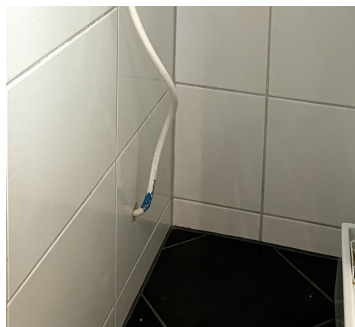
Gjennomføring med en elektrisk ledning på vegg bak dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

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



Sluk under dusjkabinett,



Gjennomføring med el-bakell- vegg bak dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Baderomsinnredning med laminerte fronter i mørk utførelse. Innredning var ny i 2023. Overskap med speildører.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ref. byggeår tilbygd del.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på vegg og ingen tilluft i fm døren med tett dørterskel.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ref. byggeår tilbygd del.

#### 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.

# Tilstandsrapport

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Ref. byggeår tilbygd del.



Hulltaking.



Hulltaking.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår 1994. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Malt miljøstriepå vegger. Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk. Rommet har stålrum, og opplegg for vaskemaskin. Laminert innredning med laminerte glatte fronter og laminert benkeplate.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk. Vaskerom uten våtromsstandard på vegger. Det er en utett sveiseskjøt i gulvbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet fungerer slik det fremstår med dagens bruk, og standardens krav setter tilstandsgraden ut fra alder.

Våtrom fra før 1997 får ut fra standardens krav TG 3. Estimert kostnad er om det eventuelt etableres nytt og er kun ett ca. beløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Vaskerom.



Sluk under varmtvannsbereder.



Gulv mot dør.



Utett sveiseskjøt.

## 1. ETASJE > VASKEROM

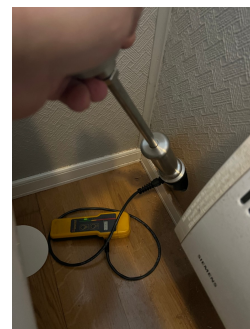
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking.



Hulltaking.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Baderom i 2. etasje fra byggeår 1994. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulvbelegg og oppbrett av belegg på vegger. Fliser på vegger. Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk. Rommet har servant, gulvmontert toalett og badekar. Laminert innredning med sjalusi fronter.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

Gulvet er relativt flatt uten fall og det ble målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk.

Gulvet er ca. 8 mm høyere midt på gulvet en høyde/gulv ved dør.

Luftblære i gulvbelegg - gulvbelegg har løsnet, på hjørnet mellom badstue og innredning.

Løs/tørr og noe manglende fug ved fliser- ved toalett.

## Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bruk av badekar må opprettholdes til det eventuelt oppgraderes. Estimert kostnad er om det eventuelt etableres nytt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Baderom 2. etg.



Baderom 2. etg.



Sluk under/ved badekar.



Gulv høyere midt på - en høyde ved gulv/dør.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik. Rommet må i utgangspunktet oppgraderes. Rommet har badekar og det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet må i utgangspunktet oppgraderes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Benytt rommet forsiktig som i dag, til det blir oppgradert. Kostnadsestimat (se hovedpunkt).

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer er fra 2018

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, dører med/uten glass, vinhulle og takhøye skap. Benkeplater er av type blå granitt -stein. Arbeidsøy med skuffer/skap, frokostbord løsning på en sideende og benkeplate med blå granitt stein. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/dampovn, komfyr/mikrobølgeovn, induksjonstopp, og vinskap.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning - 2

#### Beskrivelse

Kommentar/vurdering: Komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Denne skal monteres av elektroinstallatør.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > KJØLEROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Kjølerom med plassbygd løsning.

Kjøleromsdør var ny i 2018 Kjøleromsaggregat nytt i 2024 er plassert i vegg mot/på vaskerom.

Rommet har tregulv, panel på vegger og himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist feil utførelse av konstruksjoner, men ikke avdekket skade.

Kjølerom er ikke bygd som rom i rommet uten ventilering rundt, og er en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Det ble ikke avdekket fukt/skader på beføring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Jevnlige kontroll av rommet. Ved eventuelle fuktskader- demonteres/rives "rommet".

# Tilstandsrapport



Kjøleromsaggregat i vegg- vaskerom.



Kjøleromsaggregat i kjølerom.



Kjøleromsdør.



Kjølerom.

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert wc og servant. Innredning med skuffer.  
Rommet har eike-parkettgulv, malt miljøstrie på vegger og takesplater i himling.  
Avtrekk via avtrekk/ventilasjon i himling og tilluft i fm spalte under dørblad.

## 2. ETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstue i fm baderom i 2. etasje. Rommet har sittebenker. Badstuedør og Tylø badstueovn.  
Gulvbelegg og trelemm(er), panel på vegger og i himling. Luker for inn og utluft.



Badstue.



Badstueovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger med varierende alder, og er av kobber og kobber med plastkappe. Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2  
Noe irring på kobberør i teknisk rom.

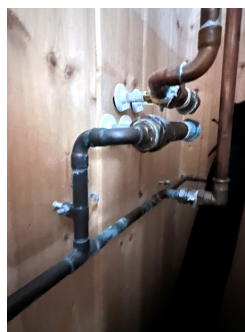
### Konsekvens/tiltak

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

Irr kan i noen tilfeller være enkelt å fjerne ved å bruke varmt vann og oppvaskbørste. Irr er lett løselig med vann. En kan også bruke litt såpe.



Vanninntak/stoppekran. Teknisk rom.



Noe irring på kobber. Teknisk rom.



Kjøkkenbenk.



Kjøkkenbenk- stoppekran.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning, og våtrommene. Plastsluk i baderomsgulvene, vaskerom og teknisk rom.

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert, men det kan staves fra røroppstikk påsatt vakumventil i teknisk rom.

Det er avløpslufting med 75 mm vakumventil i teknisk rom (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Lufting til avløp er opplyst å være både på vakumventil og lufting over tak i fm vaskerommet, og er vurdert med bakgrunn i dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er observert avløpslufting med 75 mm vakumventil i teknisk rom. (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

Det er opplyst det er lufting med både vakumventil og ut over tak. Det er ikke observert takventil utvendig på taket i fm dette.

Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning. Lufterledningen for avløpssystemet føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

Stakeluke: Installasjon skal ha nødvendige rensespunkt for rengjøring. Rensespunkt skal være tilgjengelig.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Stakeluke: For å lukke avviket må stakeluke påvises og være tilgjengelig, eller det må etableres stakeluke på avløpsrør for å få TG 1. Det kan i fm dette staves via røroppstikk påsatt vakumventil og ellers sluk-synlige avløpsrør ved eventuelt behov og er fortsatt TG 2.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Noen vinduer med spalteventiler.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og badrom i 1. etasje.

Boligen har noen rom med mekanisk ventilasjon via varmpumpeanlegg, og det er opplyst at dette er for toalettrom, vaskerom og badrom i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Naturlig ventilering gir TG 2 ihht rapportstandarden.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om endringer/utbedring opp til dagens krav.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Utvendig vannkran.

### 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.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpeanlegg for varmtvann med ventilasjon. Anlegg av type Genvex fra ca. 2010. (Ventilasjon for toaletterom, vaskerom og bad i 2. etg).

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst at det er foratt service på varmpump hvert år.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør fremlegges dokumentasjon for utført service. Det er opplyst at det er foratt service på varmpumpe hvert år.  
For å lukke "avvik" må dokumentasjon fremlegges.

# Tilstandsrapport



Genvex varmepumpeanlegg m/ventilasjon



Genvex varmepumpeanlegg m/ventilasjon

## TG1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank- veggmontert, type Høiax plassert teknisk rom. Akkumulerings tank. Produksjonsår er ukjent men er opplyst å ha samme alder som varmepumpeanlegg- ca. 2010.



VVB



VVB

## TG2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbårent gulvvarmesystem fra anlegg av type IVT fra 2018.  
Det er vannbåren gulvvarme i 1. etasje, og konvektor i 2. etasje. Varmtvann fra anlegg av type IVT i teknisk rom.  
Åpent rørsystem/fordelingssystem i teknisk rom. Det er sluk i rommet med mulighet for avrenning for eventuelt lekkasjevann til sluk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Røranlegg montert åpent uten rørskap eller sikring, og er ganske vanlig forekommende på nyere anlegg i eldre boliger. Slike anlegg skal i ihht dagens krav monteres i rørskap. Rørskap skal være tette i bunn med ett sikkerhetsutløp - rør med avrenningsmulighet fra rørskapet til sikkerhetsutløp med mulighet for avrenning av eventuelt lekkasjevann til ett sluk (det er sluk i rommet). Det er opplyst at det er foratt service på varmepumpe hvert år.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør fremlegges dokumentasjon for utført service. For å lukke "avvik" må dokumentasjon fremlegges.

For å lukke avviket må det etableres tett løsning/lekkasjesikring. Eventuelt vannstoppesystem/varsler. Det er sluk i rommet med mulighet for avrenning for eventuelt lekkasjevann til sluk.

# Tilstandsrapport



IVT Anlegg for vannbåren varme.



Åpent rørsystem.



Rør til konvektor i 2. etasje.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

230V el-anlegg i hovedsak med skjult spredenettt-el-anlegg i boligen. Sikringssskap med automatsikringer.

El-kurser ihht beskrivelse i sikringssskap: Overbelastningsvern 50 amp. Jordfeilbryter. 8x13 amp. 5x16 amp. 2x20 amp. 1x32 amp.

Elektrisk gulvarme i vindfang. Elektrisk panelovn i badrom 2. etasje.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1995 Bolig igangsatt oppføring 07.10.1994 og tatt i bruk 19.01.1995.**
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?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

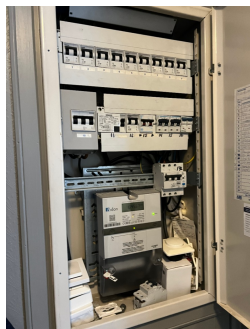
Ja

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

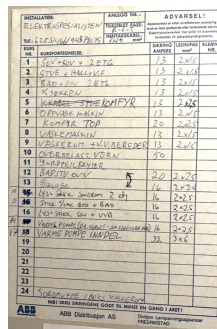
Nei

## Generell kommentar

Gjennomføring med en elektrisk ledning på vegg bak dusjkabinett i 1. etasje bør kontrolleres.



Sikringskap.



TEGNET	ANMÆRKNING	ANTALL	AVVIK
1	SIKRINGSKAP + APTG	1/2	2/2/2
2	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
3	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
4	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
5	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
6	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
7	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
8	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
9	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
10	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
11	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
12	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
13	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
14	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
15	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
16	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
17	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
18	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
19	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
20	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
21	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
22	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
23	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2
24	STREK I MÅLEKLE	1/3	2/2/2

Kursfortegnelse.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

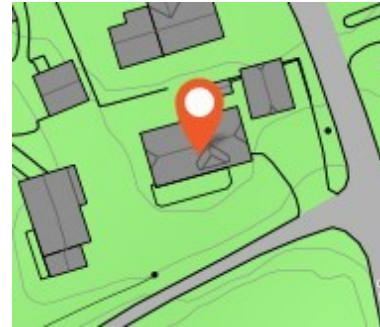
#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Ihht datidens byggeskikk og tilbygd år, er det kultet grunn/byggegrupp. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatadase ([geo.ngu.no/kart/losmasse\\_mobil/](http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/)) er det morenemasser i grunnen i området.

# Tilstandsrapport

Løsmasseflater (forenklet tegnforklaring)	
	Tynn morene (12)
	Tykk morene (11, 13, 16-17)
	Avsmeltingsmorene (14)
	Randmorene/-sone (15)
	Breelavsetning (20-23)

NGU Nasjonal løsmassedatadase



NGU Nasjonal løsmassedatadase

## Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drensrør. Ingen synlig utvendig tettesjikt og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

### Vurdering av avvik:

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

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### Konsekvens/tiltak

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

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har støpt dekke i 1. etasje, både på opprinnelig del og tilbygd del. Det er ukjent om det er benyttet isolerte ringmurselementer. Snødekte forhold rundt bygget og en del tildekket av terrasse, og vurdering er kun basert på stedvise synlige forhold, innvendig forhold og alder.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er relativt flatt rundt bygningen. Fallforhold ved gavlvegg på belegningsstein mot innkjøring/parkering.

### Vurdering av avvik:

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

Flatt terreng på oversiden/inngangspartiet, gavlvegg på vestsiden, og ifm terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltake er vurdert, da det ikke er kjeller på bygningen, men det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra bygninger.

# Tilstandsrapport



Gavlvegg mot parkering/garasje.



Oversiden/inngangspartiet.



Gavlvegg Vestside.



Terrassesiden.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via privat stikkledning. Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

### 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.

Vannledning over 25 år - mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### Konsekvens/tiltak

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Enebolig:

- Balkong/Terrasse: Delvis vurdert. Snødekte forhold. Rekkverk på balkong er ca. 91 cm og er lavere en dagens krav (100 cm). Rekkverk på terrasse er lavere, men det er under 50 cm til bakken fra gulv.
- Utvendig trapp: Finnes ikke.
- Innvendig trapp: Vurdert.
  
- Radon: Boligen ligger i ett område med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad. Boligen har ikke radonsperre ihht dagens krav.

# Tilstandsrapport

- Brannteknisk: Røykvarslerutstyr/brannslukningsutstyr er i boligen. Alder på slukkeutstyr er ukjent (når det er 10 år må det skiftes ut).
- Brannceller: Enebolig, og er en branncelle.
- Rømningsvei: Hovedrømningsvei- Hovedytterdør. Alternativ rømningsvei (Terrassedør/Balkongdør/Vindu(er). Rømning via hoveddør kan være én, mens terrassedør/balkongdør/vindu fungerer som alternative veier.
- Forstøtningsmurer: Ikke observert.
- Flomfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Overvann: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.
- Rasfare: Ingen spesielle forhold funnet for denne eiendommen.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

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



NGU Nasjonal Radon aktsomhetskart. Norges Geologiske Undersøkelse.



NGU Nasjonal Radon aktsomhetskart. Norges Geologiske Undersøkelse.

# Bygninger på eiendommen

## Dobbelgarasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1994

#### Kommentar

Igangsatt bygd 15.10.1994 og tatt i bruk 01.01.1995, ifølge offentlige opplysninger.

#### Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

#### Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittliggende dobbelgarasje.

Fundamentert med støpt såle og Leca ringmur. Støpt dekke i garasje.

Trevegger med stående utvendig kledning.

Saltak med halv-valm og takkonstruksjoner i treverk.

Taket er tekket utvendig med takstein.

Innredet med strøm, lys, 2 stk garasje leddporter (en med el-motor), dør, vinduer, ferdigpanel på vegger og metallplater i himling innvendig i garasjen.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg, alder og bruk.

Snødekte forhold og observasjoner er ut fra synlige forhold.

Sprekk i ringmur på vegg mot veien.

Korrosjon/rust på innstøpt kant i innkjøring.

Noe ufagmessig løsning på vegg - i nedkant mot ringmur- innkjøring. Noe løs murpuss samme sted.

Utvendig synlig grunnmurspapp er løs fra grunnmur.

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



## Uthus



### Anvendelse

#### Byggeår

2010

#### Kommentar

Ifølge eier. Byggeår er et ca. år. Ingen registrerte byggeår/bygg i offentlig register.

#### Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

#### Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittliggende redskapsbod- ferdigtype. Fundamentert rett på grunnen.

Trevegger med liggende laftepanel.

Saltak med trekonstruksjoner tekket med pappshingel.

Innredet med dører og gulv.

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type bygg, alder og bruk.

Snødekte forhold og observasjoner er ut fra synlige forhold.

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

# 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

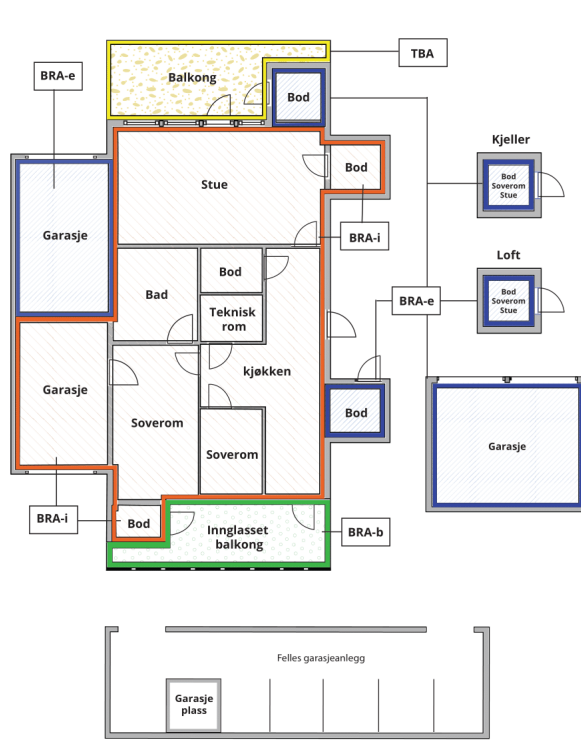
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	118			118	49		118
2. Etasje	79			79	5	10	89
Blindloft							
<b>SUM</b>	<b>197</b>				<b>54</b>	<b>10</b>	<b>207</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>197</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, kjølerom, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, teknisk rom		
2. Etasje	Trapperom, stue, bad, badstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Blindloft			

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

2. etg: Areal på (avrundet) 10 m<sup>2</sup> som ikke er målbart pga for lav takhøyde/skråtakts-regel.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

1. etg: Terrasse på (avrundet) ca. 49 m<sup>2</sup>, er oppgitt som TBA. Snødekte forhold.

2. etg: Balkong på (avrundet) 5 m<sup>2</sup>, er oppgitt som TBA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Mottatt de opprinnelige tegninger etter befaring. BoligPartner. "Vonheim". Datert 07.04.1994.

Mottatt tegninger med tilbygg datert 05.09.2004, etter befaring.

Tegninger er ikke helt ihht dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje for 2 biler	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ingen tegninger i fm befaring/rapport.

Mottatt tegninger etter befaring. Dagens utforming/bruk er ikke helt ihht tegninger.

Observerte forhold er: Halv-valmen er større på tegning. Ingen boder i garasjen. Vindusplassering mot huset er noe annerledes.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		2 boder	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger i fm befaring/rapport. Bygningen er ikke registrert i offentlig register (vanlig pga type bygg).

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Veidung Snekkevik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	683	379		0	983.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kongsvegen 85

### Hjemmelshaver

Snekkevik Hilde Skaug, Snekkevik Veidung  
Wergeland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i etablert og attraktivt bolig-villaområde kort avstand fra Brumunddal sentrum, i Ringsaker kommune. Det er gangavstand til bl.a.: barneskole rett over veien, barnehager, nærbutikker, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet, Brumunddal sentrum med de fleste fasiliteter og kjøpesenter m.m. Boligen har normalt gode lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen er registrert med "Enebolig" og "Garasje/anneks/uthus".

### Om tomten

(Snødekte forhold) Tomten er opparbeidet med bla. plen, beplantning, og prydbusker. Belegningsstein i innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				10 000

### Kommentar

Årlig sum er et ca. beløp.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	12.02.2026	Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelutskrift	12.02.2026	Ref. byggeår, tomtestørrelse.	Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig brukstillatelse Enebolig	01.02.1995		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger Enebolig m/tilbygg	05.09.2004	Mottatt etter befarng.	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonsplan med tilbygg og garasje	05.09.2004	Årstall på kart er sannsynlig 2004 (4 tallet er ikke synlig på mottatt kart). Mottatt etter befarng.	Gjennomgått	1	Nei
Opprinnelige tegninger Enebolig	07.04.1994	BoligPartner. "Vonheim". Mottatt etter befarng.	Ikke gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	17.03.2026	Mottatt tegninger på boligen og garasjen etter befarng.
3	27.03.2026	Diverse tilleggsplysninger med bla. årstall for diverse.

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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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."
- 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/DX1890>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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