

Tilstandsrapport



Enebolig



Holthagan 15, 2123 BRUVOLL



NORD-ODAL kommune



gnr. 29,29, bnr. 29,46, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 12085-1195

Referansenummer: PF6396

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



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.

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



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 • tilleggsgbygg 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i sparesteinsbetong. Veggene i opprinnelige del har tømmerkonstruksjon fra ca 1921. Tilbygg har bindingsverk fra 1962. Fasade/kledning har liggende bordkledning med ukjent alder. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra respektive byggeår (1921 og 1962). Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Boligen har forskjellige typer vinduer og aldre. Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1980 og noen med 2-lags glass fra 1990. I tillegg er det flere dobbeltvinduer av eldre dato på østsiden av boligen..

Hvit slett inngangsdør av nyere dato og en gammel kjellerdør. Terrasse med ukjent alder på 31m² oppført på fundamenter av jordspyd. Bjelkelag og terrassegulv i trykkimpregnert treverk. Utvendige trapper i lakkert smijern.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av betongdekker i kjeller, fliser i entrè, belegg i hall, malte gamle tregulv i stuer, soverom og gang. Gamle linoleumsbelegg på 3 soverom og trapperom i 2. etg samt teppefliser på sov.4. Vegger i murverk i kjeller samt noe sponplatekledning. 1. og 2. etg har overflater med malt tynnpanel/trefiberplater og trepaneler. Innvendige tak har trefiberplater i kjeller. Trepanel, plater og himlingsplater i 1. og 2. etg. Dette en gammel enebolig hvor det er påvist større skjevheter i etasjeskillet som består av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med elementpeis på kjøkken, gammel vedovn i spisestue, åpen peis i stue, gammel vedovn på et soverom 2. etg. To gamle ovner i kjeller. Stor sotluke på kjøkken og liten sotluke i kjeller.

Tilbygg har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via liten utvendig luke i ringmur på baksiden av boligen. Boligen har malt tretrapp fra byggeår mellom 1. og 2. etg samt en plassbygget trappestige til kjeller med adkomst via luke i gulv. Innvendig har boligen lakkerte og malte trefyllingsdører fra forskjellige tidsrom, finèrdører i tilbygg fra 1962 og en foldedør mellom kjøkken og spisestue. Plassbygde labankdører fra byggeår i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom: Badet, som er fra 1962 uten påvist membran eller fuktsikring på verken gulv eller vegger i våtsoner. Gulvet er belagt med fliser i ettertid, mens veggene består av malt tynnpanel og taket er kledd med malt panel. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant, toalett samt opplegg for vaskemaskin, hvilket gir normal funksjonalitet, men hvor behov for oppgradering til dagens våtromsstandarder må påregnes. Dette spesielt med tanke på fuktsikring og at våtrommet skal tåle en

normal bruk etter dagens krav (tett våtsone)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har belegg på gulv, malt tynnpanel på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredningen består av malte heltre dører og fronter. Skrogene er folierte. Benkeplaten er laminert. Fliser på vegg over oppvaskkum og komfyr samt deler av benkeplate. Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og luftespalter i vinduer. Boligens varmeanlegg består av vedfyring og varmepumper luft/luft. Elektrisk panelovn på bad. Varmtvannstanken er på 194 liter og står plassert i kjeller. Åpent el-anlegg med varierende alder. El-skap med skrusikringer og jordfeilbryter i hall. Brannslukker og røykvarsler med batteridrift.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1921 og 1962. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Ut i fra en visuell kontroll/inspeksjon ser terrenget rundt boligen ut til å ha fall vekk fra boligen, med unntak av området i front av kjellerdøren. Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør støpejern og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Privat septiktank hvor det er foreligget et pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsanlegg. Vanntilknytning fra Juptjenn vannverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

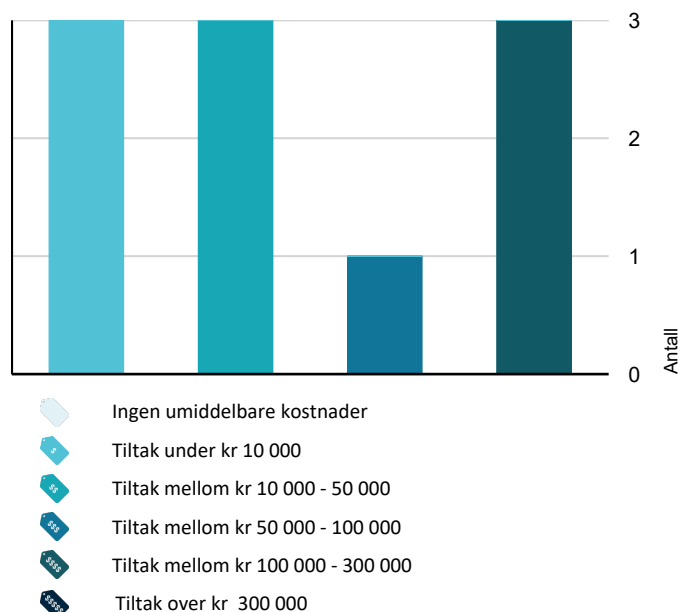
Sammendrag av boligens tilstand

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 garasjer, uthus og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis større deformasjoner/skjevheter i takrenner.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet for skifte av taktekke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Kjellerdør

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdøren er gammel med råteskader i karm og terskel, fuktskader i dørblad og hvor utskiftning må påregnes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den ene siden av den ene trappen og på begge sider av trapp nr. 2.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I opprinnelig del av boligen (soverom 2. etg) virker etasjeskiller å henge igjen på pipefundament med hellning over rommet og ut mot yttervegger.
I tilbygg faller gulvet fra plassbygget garderobeskap mot yttervegg.

Stedvis påvist noe knirk i gulv (2. etg)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sotluke er skadet

Sotluken på kjøkkenet kan ikke låses fast i lukket posisjon, noe som kan føre til praktiske og sikkerhetsmessige utfordringer.
Deler av pipeløp er forblendet med fliser på kjøkken og et soverom og dermed ikke i henhold til kravet om inspeksjonsmulighet på alle sider, noe som kan påvirke sikkerheten og vedlikeholdet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Trappetage til kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg med varierende alder hvor mye av ledningsnett, brytere og stikk er gammelt og modent for utskiftning.

El-skap med skrusikringer og jordfeilbryter i hall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

Det foreligger et påbud om tilkobling til det kommunale avløpsnettet, og kostnadene for tilkoblingen må dekkes av eier.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato (63 år), det er påvist fuktaskader og forhøyede fuktverdier i overflater og vindu sitter fuktutsatt plassert i våtsonen/dusjhjørnet, må oppgradering/renovering av badet påregnes.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ingen lufting bak kledning, noe som kan være årsaken til råteskader.

Gesimsskase i mønespiss på tilbygg er "plateslått" av ukjent årsak og hvor skjulte skader kan forekomme.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufteluger i gavlsisser på opprinnelig del av bolig, heller ingen luftespalter oppunder undertak ned mot raft av takkonstruksjon.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonene har skjevheter.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflater generelt er gamle, med en naturlig slitasje som er forventet gitt deres alder og bruk. Selv om de fortsatt kan være funksjonelle, vil en modernisering være et naturlig steg for å oppnå både estetisk fornyelse og oppgradering til dagens standarder. Himlingsplater er ikke montert i forband.

Gulvflatene med belegget i 2. etasje fremstår som slitte, med blant annet oppstående skjøter som påvirker overflatens helhet. Belegget på kjøkkenet viser tegn til vridning og pløser, sannsynligvis som følge av en tidligere vannskade fra kjøkkenbenk. Dette indikerer at utbedring eller utskifting bør påregnes.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.

Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjeller har begrenset

ventilering/luftgjennomstrømning.

Det målt opp til 24,4 vektprosent i treverk bak platekledning.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Kjelleren vurderes som ikke egnet for kledning på vegger eller gulv, da forholdene med fukt og mangelfull ventilasjon kan medføre risiko for skader som mugg, råte og dårlig innneklima.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det målt opp til 18,1 vektprosent i etasjeskille/bjelkelag.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Dersom fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er påvist andre avvik:

Trappen har korte inntrinn (ca 20cm) og noe høye opptrinn (ca 19cm).



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører tar i karmen og har løse dørvirdere/skilt.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

En av de tre varmepumpene er ikke tilkoblet pga manglende el-kurs.
Det foreligger ingen dokumentasjon rundt installasjon, alder, eller om det er avholdt service på varmepumpene senere år.

Det er påvist andre avvik:

Det er pløser og løst gulvbelegg foran oppvaskbenk. Eier opplyser om at det var en vannlekkasje i kjøkkenbenk for noen år tilbake, og hvor det er sannsynlighet for at dette er årsaken til avvikene i belegget. Det ble kontrollmålt med fuktmåler på befæringsdato uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

Stedvis noe slitte hengsler på kjøkkeninnredning.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er påvist noe missfarge på innside mur og mindre sprekker i murverk.
Deler av kjeller var forholdsvis nymalt samt foret inn og kledd med plater, noe som kan forhindre observasjoner av eventuelle underliggende skader, som fuktgjennomtrenging, sprekkdannelser eller andre tegn på strukturelle problemer i murverket.

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

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

Terreng foran kjellerdøren har dårlig fall eller flatt terreng inn mot døråpning, noe som kan føre til større vannansamlinger og økt risiko for fuktproblemer

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar

Det foreligger ingen dokumentasjon rundt byggeår. Årstall er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen som viser at eiendommen ble etablert i 1920

Tilbygg / modernisering

1962	Tilbygg	Tilbygget 30m ² i 1. etg som inneholder bad/vaskerom, gang og 2 soverom (opplyst av eier som er noe usikker på årstall).
	Ombygging	Eier opplyser at det tidligere åpne utvendige inngangspartiet på et ukjent tidspunkt ble ombygget og innlemmet som en innvendig entré.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vinduer i 2. etg.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Taktekking av malte bølgeblikplater fra 1962 på tilbygg



Taktekking av lakkerte takplater med ukjent alder på hoveddel og entré

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis større deformasjoner/skjevheter i takrenner. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet for skifte av taktekke.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Oppretting/utskiftning av takrenner med ujevnheter bør påregnes. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på nedløp som ikke har dette. Hvis takvannet ikke ledes bort, kan det samle seg rundt grunnmuren og føre til vanninntrenging i krypkjeller, fuktskader eller frostsprengning. Det må monteres snøfangere. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Skjevheter i takrenner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelige del har tømmerkonstruksjon fra ca 1921. Tilbygg har bindingsverk fra 1962.

Fasade/kledning har liggende bordkledning med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ingen lufting bak kledning, noe som kan være årsaken til råteskader. Gesimskasse i mønspiss på tilbygg er "plateslått" av ukjent årsak og hvor skjulte skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Lufting bak kledning er viktig for å beskytte bygningen mot fukt og skader. En luftespalte sørger for ventilasjon, som hjelper med å tørke ut eventuell fuktighet som kan samle seg bak kledningen. Dette reduserer risikoen for råte og forlenger levetiden til både kledningen og veggen.



Råteskadet kledning i nedkant



Råteskadet kledning høyere opp på veggen mot sør.



Det er ingen lufting bak kledning.

Tilstandsrapport



Ingen lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra respektive byggeår (1921 og 1962).

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufteluker i gavlspisser på opprinnelig del av bolig, heller ingen luftespalter oppunder undertak ned mot raft av takkonstruksjon.

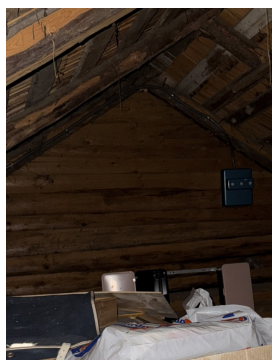
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjonen fra 1921, har ingen synlig ventilasjon, noe som kan være vanlig for bygg fra denne tidsperioden.

Dette kan føre til redusert evne til å fjerne fuktighet som oppstår fra varmeutveksling mellom innvendige rom og taket. Det anbefales at dette følges med på, spesielt ved større temperatursvingninger som kan forårsake kondens.

Bygningsfysikken med ventilering av loft og fuktsperre mot bolig/oppvarmet del må spesielt vurderes ved utbedringer som etterisolering (konstruksjon uten dampspærre og sponisolering var vanlig for byggeåret).



Ingen påvist ventilering av takkonstruksjonen, (ingen lufteluker i gavlspisser).



Ingen luftespalter mot raft.

Vinduer

Boligen har forskjellige typer vinduer og aldre. Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1980 og noen med 2-lags glass fra 1990.

I tillegg er det flere dobbeltvinduer av eldre dato på østsiden av boligen..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Værslitte dobbeltvinduer av eldre dato.

Tilstandsrapport



Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.



Påvist sprukket glass i kjellervindu



Enkelte vinduer "subber" i karmen.

! TG 1 Dører

Hvit slett inngangsdør av nyere dato.

! TG 3 Kjellerdør

Gammel tredør til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Kjellerdøren er gammel med råteskader i karm og terskel, fuktskader i dørblad og hvor utskiftning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

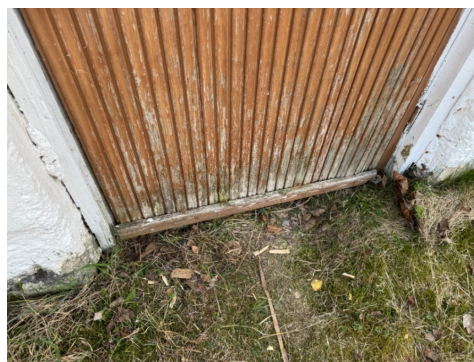
- Andre tiltak:

Døren står foran utskiftning. Sokkel under terskel bør heves før montering av ny dør for å hindre fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Værslitt og dårlig kjellerdør moden for utskiftning.



Fuktskader i dørblad.



Råteskader i karm/terskel.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med ukjent alder på 31m² oppført på fundamenter av jordspyd. Bjelkelag og terrassegulv i trykkimpregneret treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.

Påviste skjevheter i konstruksjoner samt høyde og åpninger i rekkverk må utbedres for å fjerne avviket.



Konstruksjonene har skjevheter.



Lavt rekkverk



Store åpninger i rekkverk.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i lakkert smijern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den ene siden av den ene trappen og på begge sider av trapp nr. 2.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk gir større fare for at personer kan snuble eller falle.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp nr. 1



Trapp nr. 2

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av betongdekker i kjeller, fliser i entrè, belegg i hall, malte gamle tregulv i stuer, soverom og gang. Gamle linoleumsbelegg på 3 soverom og trapperom i 2. etg samt teppefliser på sov.4.

Vegger med murverk i kjeller samt noe sponplatekledning. Malt tynnpanel/trefiberplater og trepaneler i 1. og 2. etg.

Innvendige tak har trefiberplater i kjeller. Trepanel, plater og himlingsplater i 1. og 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater generelt er gamle, med en naturlig slitasje som er forventet gitt deres alder og bruk. Selv om de fortsatt kan være funksjonelle, vil en modernisering være et naturlig steg for å oppnå både estetisk fornyelse og oppgradering til dagens standarder. Himlingsplater er ikke montert i forband. Gulvflatene med belegg i 2. etasje fremstår som slitte, med blant annet oppstående skjøter som påvirker overflatens helhet. Belegget på kjøkkenet viser tegn til vridning og pløser, sannsynligvis som følge av en tidligere vannskade fra kjøkkenbenk. Dette indikerer at utbedring eller utskifting bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det er ikke omgående behov å utbedre alle registrerte avvik, da flere av dem ikke har vesentlig betydning for funksjonaliteten eller sikkerheten per i dag. Det anbefales imidlertid å prioritere tiltak knyttet til gulvbelegg, ettersom dette fremstår som mest nødvendig. Himlingsplater monteres med forband for å sikre en jevn og stabil overflate. Dette betyr at skjøtene mellom platene forskyves, slik at de ikke ligger på linje. Denne monteringsmetoden bidrar til å redusere risikoen for sprekker og gir en mer estetisk finish. Det kan også styrke konstruksjonen ved å fordele belastningen jevnere.



Eksempel gulvbelegg 2. etg



Kjøkkengulv.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Detter en gammel enebolig hvor det er påvist større skjevheter i etasjeskillet som består av trebjelkelag. Det er kontrollmålt to rom i 1. og 2. etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell

Soverom mot nord-øst 1. etg: 40mm over hele rommet og 20mm innenfor 2 meter.

Hall: 25mm hele rommet og 15mm innenfor 2 meter.

Soverom mot sør-vest 2. etg: 53mm over hele rommet og 47mm innenfor 2 meter.

Soverom mot nord-øst 2: 33mm over hele rommet og 45mm innenfor 2 meter

Kontrollen fritar ikke boligen for andre skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I opprinnelig del av boligen (soverom 2. etg) virker etasjeskiller å henge igjen på pipefundament med hellning over rommet og ut mot yttervegg.

I tilbygg faller gulvet fra plassbygget garderobeskap mot yttervegg.

Stedvis påvist noe knirk i gulv (2. etg)

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder kun retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- bytte av overflater
- endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

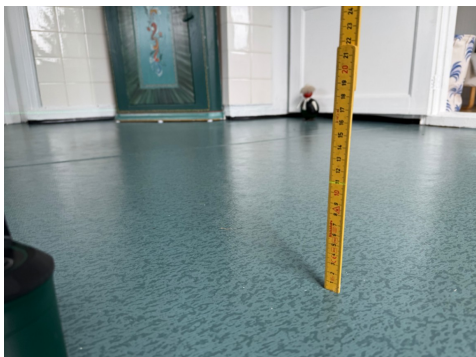


Synlig skjevhet på gulv i 2. etg

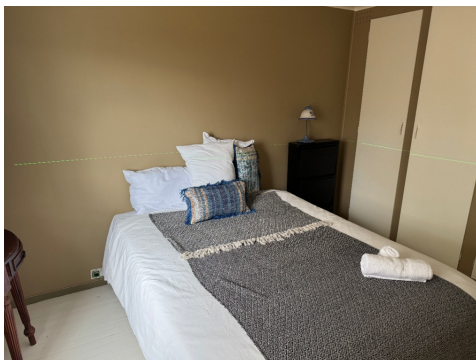


Målt 6.5 cm ved pipe

Tilstandsrapport



Målt 10.9cm 2 meter ut fra pipe



Soverom 1. etg med hellning mot nord.

TG 2 Radon

Eiere opplyser om at det ble avholdt en radonmåling 2011 med verdier under grenseverdier, men det foreligger ingen dokumentasjon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad med nærliggende områder definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

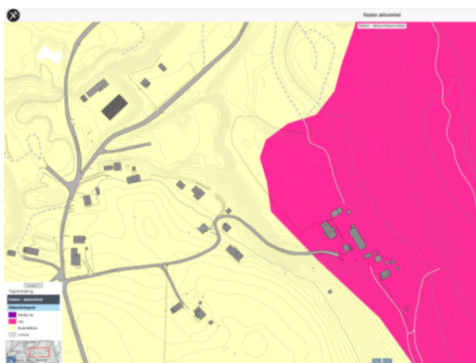
Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å fjerne avviket.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med elementpeis på kjøkken, gammel vedovn i spisestue, åpen peis i stue, gammel vedovn på et soverom 2. etg. To gamle ovner i kjeller.
Stor sotluke på kjøkken og liten sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Sotluke er skadet

Sotluken på kjøkkenet kan ikke låses fast i lukket posisjon, noe som kan føre til praktiske og sikkerhetsmessige utfordringer.

Deler av pipeløp er forblendet med fliser på kjøkken og et soverom og dermed ikke i henhold til kravet om inspeksjonsmulighet på alle sider, noe som kan påvirke sikkerheten og vedlikeholdet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Når det gjelder ildsteder/piper så er det det lokale brann/feiertilsyn som er godkjenningmyndighet. På generelt grunnlag henvises det her til siste feiertilsyn for tilstandsvurdering. Dersom feiertilsyn ikke er utført i senere tid anbefales dette.

Ang. usynlige/forblendede pipevanger bør feiervesen tilkalles for kontroll og nærmere avgjørelse.

Sotluke må utbedres slik at den kan stenges i låst posisjon. En sotluke som ikke kan holdes forsvarlig lukket, kan blant annet påvirke trekkforholdene i pipa, samt øke risikoen for lekkasje av røyk eller sot i rommet.

Når det gjelder ildsteder/piper så er det det lokale brann/feiertilsyn som er godkjenningmyndighet. Ang. usynlige/forblendede pipevanger og alder bør feiervesen tilkalles for kontroll og nærmere avgjørelse.

Det presiseres at kostnadsestimatet kun er basert på utgifter knyttet til nærmere undersøkelser samt utbedring av sotluken og den ildfaste platen under sotluken.

Dersom feiervesenet vurderer at ytterligere tiltak eller utbedringer er nødvendige, vil disse komme i tillegg til de estimerte kostnadene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke går ikke å låse.

Tilstandsrapport



Ca 1/2 part av pipeløp forblendet med fliser på kjøkken.



Ca 1/2 part av pipeløp forblendet med fliser på soverom i 2. etg

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene er i betong/mur med stedvis utforing og platekledning. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i nedkant av utforet vegg i en bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,4.

Hulltaking er kun en stikkprøve og det kan ikke garanteres for at det ikke er fukt andre steder i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det målt opp til 24,4 vektprosent i treverk bak platekledning. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Kjelleren vurderes som ikke egnet for kledning på vegger eller gulv, da forholdene med fukt og mangelfull ventilasjon kan medføre risiko for skader som mugg, råte og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Selv om det ikke er påvist fuktskader nå, kan vedvarende høyt fuktnivå føre til mugg, råte og svekkelse av treverket over tid.

Det må påregnes tiltak som å fjerne/rive innforede vegger i treverk/trefiberplater og etablere bedre lufting i kjeller.

Det påviste fuktnivået i vegg gir grunn til nærmere undersøkelser.



Påvist høye fuktverdier i vegg.



Flere ventiler er tettet med isolasjon.

Kryp kjeller

Tilbygg har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via liten utvendig luke i ringmur på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det målt opp til 18,1 vektprosent i etasjeskille/bjelkelag. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Dersom fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Jevnlige kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Tilstandsrapport

Krypkjellere regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Overvåk konstruksjonen jevnlig. Krypkjelleren må ventileres godt og fuksikres med fuktsperre på bakken. Fuktsperren hindrer fukt fra bakken i å stige opp i krypkjelleren, noe som reduserer risikoen for bl.a mugg og råte.



Det er påvist forhøyede fuktnivåer i treverk/etsjeskillet.



Det er manglende fuktsperre på bakken og noe mangelfull ventilering av krypkjeller.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist andre avvik:

Trappen har korte inntrinn (ca 20cm) og noe høye opptrinn (ca 19cm).

Konsekvens/tiltak

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

Trapper uten håndløper og med korte inntrinn/høye opptrinn gir bl.a. mindre fotfeste og øker faren for fall, spesielt for barn, eldre eller personer med redusert mobilitet.



Det er liten frihøyde i trappeløp, rekkverkshøyde er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! TG 3 Trappestige til kjeller

Plassbygget enkel og bratt trappestige uten rekkverk med liten frihøyde til krypkjeller, adkomst via luke i gulv under trappeløp til 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

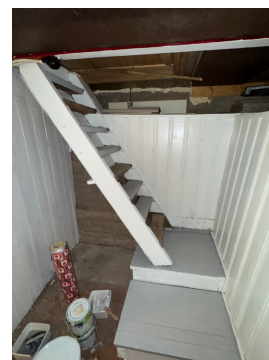
Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bratte trapper gir mindre fotfeste og øker faren for fall, spesielt for barn, eldre eller personer med redusert mobilitet. Trapper med mangelfulle, dårlig konstruert eller har utilstrekkelig rekkverk, gjør risikoen for ulykker enda større.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert rekkverk.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen lakkerte og malte trefyllingsdører fra forskjellige tidsrom, finerdører i tilbygg fra 1962 og en foldedør mellom kjøkken og spisetue.

Plassbygde labankdører fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karmen og har løse dørvirdere/skilt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet, som er fra 1962 uten påvist membran eller fuktsikring på verken gulv eller vegger i våtsoner, noe som kan medføre risiko for fuktskader. Gulvet er belagt med fliser i ettertid, mens veggene består av malt tynnpanel og taket er kledd med malt panel.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant, toalett samt opplegg for vaskemaskin, hvilket gir normal funksjonalitet, men hvor behov for oppgradering til dagens våtromsstandarder må påregnes. Dette spesielt med tanke på fuktsikring og at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone)

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato (63 år), det er påvist fuktskader og forhøyede fuktverdier i overflater og vindu sitter fuktutsatt plassert i våtsonen/dusjhjørnet, må oppgradering/renovering av badet påregnes.

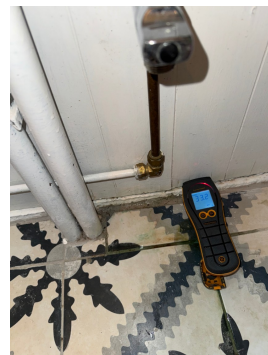
Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre bad mangler moderne fuktsikring, noe som øker risikoen for lekkasjer, kondens og fuktproblemer som kan spre seg til omkringliggende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskader i veggplater



Gammelt sluk og røropplegg

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i tilstøtende soverom bak dusjhjørnet.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har belegg på gulv, malt tynnpanel på vegger og himlingsplater i tak.

Kjøkkeninnredningen består av malte heltre dører og fronter. Skrogene er folierte. Benkeplaten er laminert med noe bruksslitasje på overflate. Fliser på vegg over oppvaskkum og komfyr samt deler av benkeplate.

Vurdering av avvik:

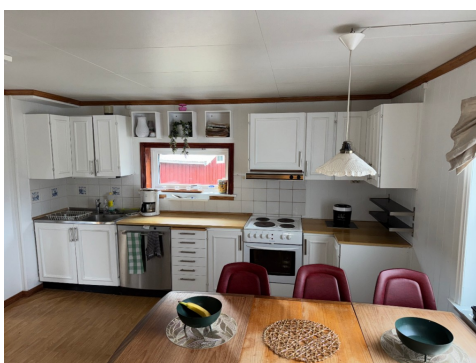
- Det er påvist andre avvik:

Det er pløser og løst gulvbelegg foran oppvaskbenk. Eier opplyser om at det var en vannlekkasje i kjøkkenbenk for noen år tilbake, og hvor det er sannsynlighet for at dette er årsaken til avvikene i belegget. Det ble kontrollmålt med fuktmåler på befæringsdato uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

Stedvis noe slitte hengsler på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Kjøkken



Pløser og løst gulvbelegg



Fuktskadet område under kjøkken kontrollert fra kjellerhimling uten forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Eldre kobberrør kan ha svakheter i koblingspunktene, korrodere over tid noe som øker risikoen for lekkasje som igjen kan føre til betydelige skader på gulv, vegger og underliggende konstruksjoner. Vannrør må isoleres i kalde rom, spesielt i krypkjellere. Når vann fryser, utvider det seg, noe som kan føre til at rørene sprekker eller brister. Skadede rør krever ofte omfattende reparasjoner.



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



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Etter å ha foretatt enkel test med trekk i WC og servant vurderes vann og avløp å fungere tilfredsstillende på befaringstidspunktet. For vurdering av ledningens faktiske tilstand og funksjonsgrad kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse, det må påregnes naturlig slitasjegrade, som igjen betyr at selv om den pr dato fungerer tilfredsstillende kan det likevel oppstå plutselige negative forhold.

Vurdering av avvik:

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

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Etablering av lufting av avløpsanlegg og stakeluke må påregnes.



Avløpsrør av gamle støpejernsrør fra bad i krypkjeller



Avløpsrør av plast fra kjøkken til oppstikk av støpejern i betongdekket.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og luftespalter i vinduer.

! TG 2 Varmesentral

Varmepumper luft/luft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En av de tre varmepumpene er ikke tilkoblet pga manglende el-kurs. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt installasjon, alder, eller om det er avholdt service på varmepumpene senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes ytterligere undersøkelser rundt tilkoblede varmepumper og at ny kurs legges opp med tilhørende ledningsnett av autorisert elektriker for å sikre korrekt og sikker tilkobling.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter og står plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å etablere fast tilkobling. Varmtvannsberedere har høy effekt, og bruk av stikkontakt kan føre til overbelastning av den elektriske kursen, noe som kan resultere i varmeutvikling, kortslutning eller i verste fall brann.



! TG 3 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.

El-anlegg med varierende alder hvor mye av ledningsnett, brytere og stikk er gammelt og modent for utskiftning.

El-skap med skrusikringer og jordfeilbryter i hall.

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.
1921
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Varmepumper er montert av eier som egeninnsats (ikke aut. elektriker)
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Montering av varmepumper.
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?
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Ja På grunnlag av eldre anlegg, manglende dokumentasjon og observasjoner, anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelser.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gammelt el-anlegg



El-skap med gamle skrusikringer

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndslukker og røykvarslere med batteridrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier har opplyst og oversendt bilder av at det i etterkant av befaringen er anskaffet ny brannslukker.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Eier har opplyst og oversendt bilder at det i etterkant av befaringen er anskaffet og montert ny røykvarslere i kjelleren.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1921. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

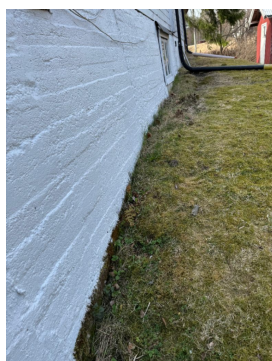
Tilstandsrapport

Dreneringen er fra byggeåret 1921 og 1962. Dreneringens alder og stedvis påviste fukt i kjellervegger tilsier at den med stor sannsynlighet ikke lenger fungerer optimalt. For å sikre riktig drenering og forhindre fuktproblemer i grunnmuren, bør det vurderes en utskiftning av dreneringssystemet. Et nytt system vil kunne oppfylle moderne standarder og gi nødvendig beskyttelse mot vann og fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Indikasjon på fuktvandring i murvegger



Ingen synlig fuktsperrer på grunnmurer eller kjellervegger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og kjellervegger i sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

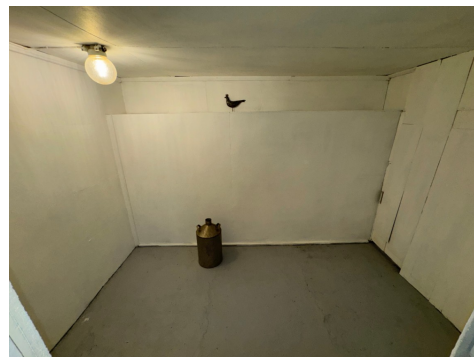
Det er påvist noe misfarge på innside mur og mindre sprekker i murverk.

Deler av kjeller var forholdsvis nymalt samt foret inn og kledd med plater, noe som kan forhindre observasjoner av eventuelle underliggende skader, som fuktgjennomtrenging, sprekke-dannelser eller andre tegn på strukturelle problemer i murverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser må foretas for å avdekke eventuelle underliggende skader eller strukturelle problemer.



Nymalte og innforede kjellervegger

TG 2 Terrenghorhold

Ut i fra en visuell kontroll/inspeksjon ser terrenget rundt boligen ut til å ha fall vekk fra boligen, med unntak av området i front av kjellerdøren.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget foran kjellerdøren har dårlig fall eller flatt terreng inn mot døråpning, noe som kan føre til større vannansamlinger og økt risiko for fuktproblemer

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut i fra oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør støpejern og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Privat septiktank hvor det er foreligget et pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsanlegg.

Vanntilknytning fra Juptjenn vannverk.

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.

Det foreligget et påbud om tilkobling til det kommunale avløpsnettet, og kostnadene for tilkoblingen må dekkes av eier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilknytning av kommunalt avløpssystem på påregnes.

I forbindelse med tilkoblingen av det kommunale avløpsnett vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eier har ikke oppgitt kostnader knyttet til tilkobling til det kommunale avløpsnett. Kjøper må derfor selv innhente nærmere informasjon for å få en fullstendig oversikt over eventuelle utgifter til rørarbeid, tilkobling og tilhørende arbeider.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Støpjern avløpsrør



Oppstikk i betongdekke av avløpsrør i støpejern.



Vannrør i plast

TG IU Septiktank

Septiktank er ikke vurdert da det er pålagt endring av avløpssystem.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår

1955

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Uthus på 71m² med div boder skjul og garasjerom.

Bygningen er oppført på delvis ringmur, betongsøyler og løse steiner hvor deler av bygningen (tilbygg mot vest) har større skjevheter i både fundament og konstruksjoner.

Vegger i treverk kledd hovedsakelig med utvendig kledning av spaltepanel samt noe plater på tilbygg. Salet akkonstruksjon teknet med bølgeblekkplater.

Plassbygde labankdører til boder og skjul. Vippeport i front av garasjerom.

Betongdekke m/ smøregrav i garasje, mens det er tregulv eller jord/grusdekke i boder og skjul.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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



Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Stabbur med enkel standard for sitt bruk oppført på løse fundamenter av bl.a lecablokker etc.

Vegger i treverk kledd utvendig med liggende og stående trepanel.

Saltakkonstruksjon dekket med bølgeblekkplater på nordsiden og eternittplater på sørsiden. Taktekkingen, takrenner og kledning er i dårlig forfatning, spesielt mot sør.

Bygningen har store setningsskader og skjevheter i fundamenter og konstruksjoner. Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Eternittplater er et asbestholdig byggemateriale som iht. avfallsforskriften klassifisert som farlig avfall (kreftfremkallende), og skal ved utskiftning leveres til godkjent mottaksanlegg. Det er viktig å bruke godkjente metoder og utstyr for fjerning, og arbeidet bør utføres av fagfolk med kompetanse på asbesthåndtering

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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



Lekestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Lekestue med gjennomgående lav standard og som bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. For lav takhøyde til å være målbart areal. Fundamenter av løse natursteiner og vegger i enkelt bindingsverk kledd utvendig med panel. Salet takkonstruksjon dekket med takplater i metall.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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

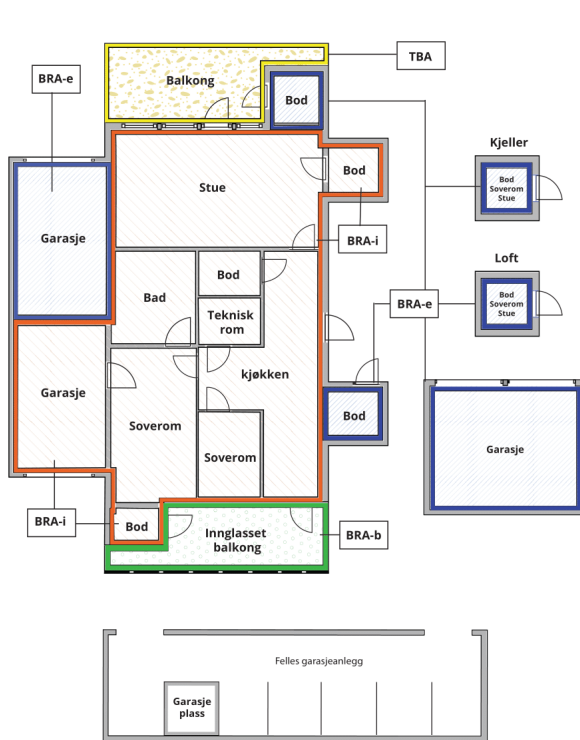
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetnisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	51			51		2	53
1. Etasje	104			104	31		104
2. Etasje	65			65			65
SUM	220				31	2	222
SUM BRA	220						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod m/dir, utgang, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod/gang, Bod m/trappenedgang		
1. Etasje	Entré, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue/spisestue, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2		
2. Etasje	Trapperom m/plassbygget skap, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 m/plassbygget skap		

Kommentar

Kjeller er medtatt som BRA-i på grunn av innvendig adkomst via luke i gulvet, hvor det er installert en plassbygget fast trappestige. Takhøyden i kjelleretasje varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller og betongdekke. Det er registrert høyder på mellom 189-194 cm. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle eksakt. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

TBA = Terrasse i front av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		71		71	
SUM		71			
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom, diverse boder og skjul	

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lekestue

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

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	167	53
Garasje/uthus	0	71
Stabbur	0	6
Lekestue	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Donna Theresa Hodorowski	Kunde
	Tore Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	29	29		0	3575 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holthagan 15

Hjemmelshaver

Hagen Tore

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	29	46		0	1998.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Holthagan 13

Hjemmelshaver

Hagen Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Holthagan 15 på Bruvoll i Nord-Odal, og grenser til områder preget av spredt eneboligbebyggelse, samt landbruks- og skogsområder. Det er omtrent 6 km til kommunesenteret Sand, ca. 25 km til Skarnes, ca. 56 km til Hamar og ca. 90 km til Oslo. Boligen har en sørvendt terrasse med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei, og eier en andel i Hukavegen Sameie. Felleskostnader knyttet til veien fordeles mellom sameierne.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Juptjenn vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke offentlig avløp, men privat septiktank. Avløpsanleggets kapasitet og funksjonalitet er ikke dokumentert, men det presiseres at kommunen har gitt påbud om tilkobling til det kommunale avløpsnett, og kostnader knyttet til dette er eierens ansvar.

Om tomten

Tomten er romslig og består av to teiger.

Hoveddelen er opparbeidet med gressarealer, prydbusker og variert beplantning. Teig 2, som ligger mot sør, er uten opparbeidelse eller grunnarbeid og fremstår som naturgrunn med vegetasjon bestående av småbusker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2025	Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2025	
2	15.05.2025	Revidert versjon med opplysning om jordfeilbryter i el-skap samt opplysninger om nyinnkjøpt brannslukker og brannvarsler i kjeller i etterkant av befaringsdato.

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperran 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 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 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/personvernerklaering/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/PF6396>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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