


# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Lunden terrasse 13, 3215 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 169, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m<sup>2</sup> BRA-i: 153 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 21248-1246

Referansenummer: NL7912

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialisere seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852



Drammen[Takstcenter]  
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør  
"Din eiendomspartner"

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbolig på 2 plan oppført i 1966.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i underetasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner/nedløp, vinduer, terrassedør, soilsluk på bad, vann/avløpsrør, drenering og garasje som bør skiftes/oppgraderes i nærmeste fremtid.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

## Kjedehus - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Sarnafil fra 2012. Renner, nedløp og beslag av malt stål. Renner og nedløp er av eldre dato. Beslag er trolig fra 2012. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår. Vegger av betong mot nabo. Vegger er etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord fra byggeår. Kledningsbord mot vest er noe nyere og i god stand. Utvendig kledning malt i 2024. Taktypen består av pultak med plassbygde takstoler av tre. Det er fall fra tak ned mot øst. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2001, 1978 (spisestue), glass i stuevinduer fra 2018, eldre koblede vinduer i bod, vaskerom og bad. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2004. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, trolig fra slutten av 70-tallet. Utvendig overbygget og flislagt betongtrapp. Rekkverk av lakkert stål.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, flis og vegg-vegg teppe. Vegger har malt trepanel og tapet. Tak har malt trepanel og malte plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue med glassplate i front fra 2024 og vedovn i kjellergang, flislagt på gulv under. Pipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i gang i underetasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller mot yttervegger i øst er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er montert håndløper kun på en side. Det er innvendige malte profilerte og glatte dører, enkelte med glassfelt. Skyvedør til stue fra byggeår er i god stand, ref alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med gulvvarme, oppgradert i 2004 ifølge tidligere takstrapp. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er eldre soilsluk, trolig fra byggeår. På bad er det trolig brukt smøremembran, men utførelsen er ukjent. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er ventil i vegg til pipe og luftespalte i vindu. Hulltaking er ikke foretatt da det er betongvegger og yttervegger ved dusj og servant. Vaskerom fra byggeår inneholder 2 utslagsvasker i rustfritt stål, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er malt betonggulv, malte betongvegger og malte trebord i tak. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Eldre soilsluk i gulv. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er ikke foretatt da det vegger er av betong.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.  
Flislagt mellom benk og overskap på deler av kjøkken.  
Det er frittstående komfyr og kjølfrysenskap.  
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er flislagt gulv, malte tapetserte vegger og malt tak.  
Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.  
Det er lufteventil i vegg og tilluftsventil i vegg mot bod.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.  
Stoppekran plassert i bod i underetasje.  
Innvendig avløp er av soilrør.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.  
Peis i stue, peisovn i spisestue og vedovn i kjellergang.  
Termostatstyrte varmekabler på bad.  
Veggmonterte panelovner.  
Varmtvannsbereider på 190 liter fra 2021. plassert på vaskerom.  
Sikringskap er plassert i vindfang.  
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.  
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.  
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.  
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.  
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.  
Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt.  
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.  
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.  
Forstøtningsmurer mot vei er av naturstein med blomsterbedd på overside.  
Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.  
Det er ifølge tidligere takst dokumentert rørfornyelse av soilrør med innlagt strømpeutforing til offentlig nett i 2018.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Kjedehus

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

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

## Garasje

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

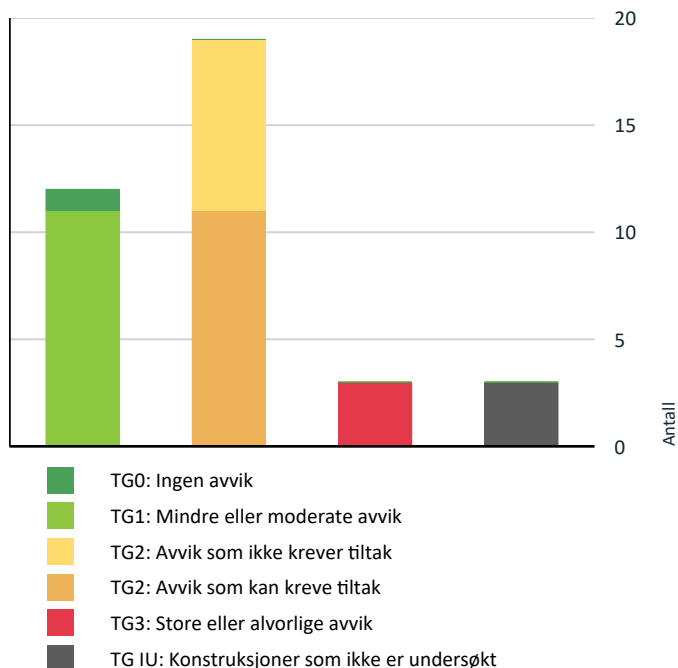
Garasjen har skrå vinkel i bakkant. Det er tegnet med rett vegg i bakkant av garasje.

Det er tegnet inn 8 garasjer i rekke, men er kun 7 garasjer i dagens bruk.



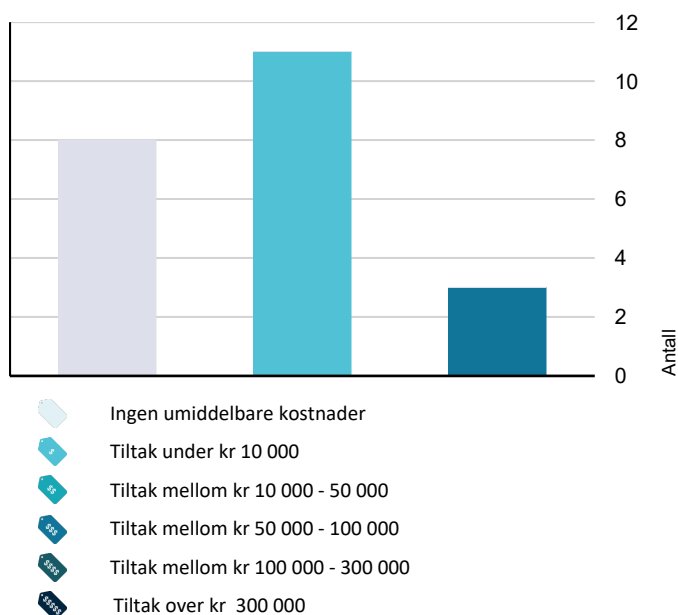
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har bodd i boligen i 4 år. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

**Byggeår**  
1966

**Kommentar**  
Eiendomsverdi, 2023

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med Sarnafil fra 2012, ifølge tidligere takstrappport.  
Malte vindskier og forkantbord i tre. Noe avflassing av maling, ellers virker treverk å være i god stand.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av malt stål.  
Renner og nedløp er av eldre dato. Beslag er trolig fra 2012.  
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår. Vegger av betong mot nabo.  
Vegger er etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord fra byggeår.  
Kledningsbord mot vest er noe nyere og i god stand.  
Utvendig kledning malt i 2024.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe råte nederst på kledningsbord ved ytterdør til inngangsparti.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.  
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.  
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet kledningsbord må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Noe overmalt råte i kledning ved inngangsparti.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taktypen består av pultak med plassbygde takstoler av tre. Det er fall fra tak ned mot øst.  
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.  
Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.  
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.  
På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2001, 1978 (spisestue), glass i stuevinduer fra 2018, eldre koblede vinduer i bod, vaskerom og bad.  
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.  
Enkelte vinduer går i karm og er vanskelig å åpne/lukke.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2004.  
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, trolig fra slutten av 70-tallet.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør.  
Terrassedør går i karm og er vanskelig å åpne/lukke.  
Ytterdør går noe i karm.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av terrassedør nærmer seg.  
Ytterdør bør justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TE 1 Utvendige trapper

Utvendig overbygget og flislagt betongtrapp.  
Rekkverk av lakkert stål.

## INNVENDIG

## TE 1 Overflater

Gulver har laminat, flis og vegg-vegg teppe.  
Vegger har malt trepanel og tapet.  
Tak har malt trepanel og malte plater.

Laminatgulv i stue og gang fra 2024.

Det er noe malingssøl på gulv enkelte steder og noe løs tapet. Ellers bra stand.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

## TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert.

Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

## TE 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TE 2 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue med glassplate i front fra 2024 og vedovn i kjellergang, flislagt på gulv under.

Pipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i gang i underetasje.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

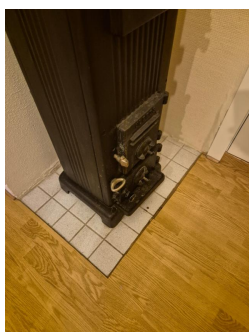
Det er mindre enn 30 cm mellom vedovn i underetasje og brennbart materiale, samt av ovn er utett.  
Glassplate i front av peisovn bør flyttes noe så den blir sentrert foran peisovn.  
Mangler ubrennbar plate på gulv i front av sotluke.

## Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tiltak lukker avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TE 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv i kjeller mot yttervegger i øst er av betong. Veggene har betong.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

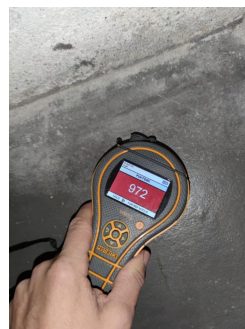
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Indikert høye fuktverdier i vegg i bod mot øst.



Indikert høye fuktverdier i gulv i bod mot øst.

## TE 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.  
Det er montert håndløper kun på en side.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte og glatte dører, enkelte med glassfelt.  
De fleste dører skiftet i 2014 ifølge tidligere takst.  
Skyvedør til stue fra byggeår er i god stand, ref alder.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad med gulvvarme, oppgradert i 2004 ifølge tidligere takstrapport.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.  
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### UNDERETASJE > BAD

## TG1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

### UNDERETASJE > BAD

## TG2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er tilnærmet flatt gulv.

## 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.

# Tilstandsrapport

Det er målt 7 mm fra topp slukrist til flis ved dør. Ikke mulig å se membran ved terskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre umiddelbare tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UNDERETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk, trolig fra byggeår. På bad er det trolig brukt smøremembran, men utførelsen er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

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

## 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Eldre soilsluk bør påregnes moderniseres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## UNDERETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

## UNDERETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er ventil i vegg til pipe og luftespalte i vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er betongvegger og yttervegger ved dusj og servant.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår inneholder 2 utslagsvasker i rustfritt stål, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Det er malt betonggulv, malte betongvegger og malte trebord i tak.

Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.

Eldre soillsluk i gulv.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

#### Vurdering av avvik:

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

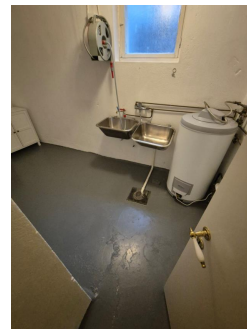
Utslagsvasker er ikke tilfredsstillende festet mot vegg, og den ene er løs. Det er ikke registrert membran på vaskerom.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det vegger er av betong.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Flislagt mellom benk og overskap på deler av kjøkken.

Det er frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

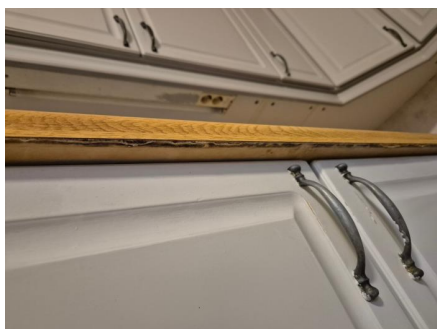
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Benkeplate sveller i område under vask.  
Noe bruksslitasje og skjev skapdør over ventilator.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sveller under benkeplate

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.  
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er flislagt gulv, malte tapetserte vegger og malt tak.  
Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.  
Det er lufterventil i vegg og tilluftsventil i vegg mot bod.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.  
Stoppekran plassert i bod i underetasje.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.  
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

# Tilstandsrapport

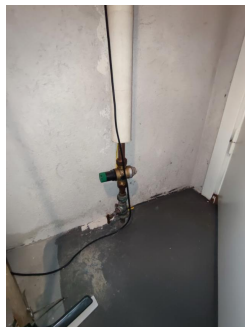
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stoppekran i bod.

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av soilrør.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ⓘ TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peis i stue, peisovn i spisestue og vedovn i kjellergang.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2021. plassert på vaskerom.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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.

**Ukjent.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ja**

## 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?

# Tilstandsrapport

**Ja** Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, ledning som ikke er tilstrekkelig festet i bod og løs stikk i armatur på bad, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

## Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Kostnadsestimat gjelder kun for elsjekk og utbedring av stikk på lysarmatur.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Løs stikk i lysarmatur på bad gir tg 3.

## 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 bygningsakkyndig 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.*

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.

## TG 2 Drenering

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.  
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.  
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Etablering av ny grunnmursplast og drencledninger lukker avvik.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TE 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt.  
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.  
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

## TE 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer mot vei er av naturstein med blomsterbedd på overside.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

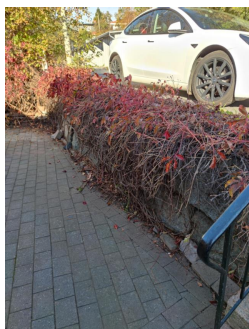
Blomsterbedd er for lavt og kan ikke anses som forsvarlig hinder/rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må plantes/monteres høyere busker/rekkverk da det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TE 2 Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ifølge tidligere takst dokumentert rørfornyelse av soilrør med innlagt strømpeutføring til offentlig nett i 2018.

Det ble utført inspeksjon av avløpsrør ut til offentlig nett i 2022. Strømpeutføring stopper etter 6 meter ifølge rapport og går over til felles bunnledning av slitt betong og ved spyling var det er risiko for å skade gammel skjør betong. Dette er mest sannsynlig kommunen sitt ansvar å bytte og dermed ingen umiddelbar kostnad.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1965

### Kommentar

Årstall på godkjente tegninger.

### Standard

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, kun oppmåling av areal.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasjeplass på ca. 21 m<sup>2</sup> i felles rekke på totalt 7 garasjer. Besiktiget garasje ligger i midten.

Garasjen er oppført i uisolert bindingsverk av tre på løsmasser. Delevegger med eternittplater og netting. Utvendig kledd med stående bordkledning.

Garasjen har pultakkonstruksjon, takstoler av tre, undertak av rupanel, tekket med sarnafil el. lignende.

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Malt vippeport av tre.



# 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 opptas 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 bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Kjedehus

### Ny arealstandard

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	79	4		83	
Underetasje	74			74	
<b>SUM</b>	<b>153</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Gang , Toalettrom , Bod , Stue , Spisestue , Kjøkken	Sportsbod	
Underetasje	Stue/gang , Bod 1, Bod 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom		

### Kommentar

Areal 1. etg.  
Sportsbod: 3,8 m<sup>2</sup> (BRA-e)  
Vindfang: 1,6 m<sup>2</sup>  
Gang: 13,7 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 1,5 m<sup>2</sup>  
Bod: 2,9 m<sup>2</sup>  
Stue: 26 m<sup>2</sup>  
Spisestue: 17,6 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 11,8 m<sup>2</sup>

Areal underetasje.  
Stue/gang: 17,3 m<sup>2</sup>  
Bod 1: 5,2 m<sup>2</sup>  
Bod 2: 4,9 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 6,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 6,5 m<sup>2</sup>  
Soverom 3: 12,2 m<sup>2</sup>  
Bad: 3,7 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 8,4 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på bolig, som stemmer med dagens bruk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasjen har skrå vinkel i bakkant. Det er tegnet med rett vegg i bakkant av garasje.  
Det er tegnet inn 8 garasjer i rekke, men er kun 7 garasjer i dagens bruk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Kjedehus	139	18
Garasje	0	21

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Nyamwero Prosper	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	169	4		0	277.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lunden terrasse 13

### Hjemmelshaver

Prosper Nyamwero, Sanga Violet Isaack

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet rett nord for sentrum. Lunden Terrasse er en blindvei med lite biltrafikk. Rusleavstand til Sandefjord sentrum med alle sentrumsfunksjoner, et rikt utvalg av forretninger, handlesenter, Hjertnes kultursenter med kino og bryggeområdet med flere restauranter og serveringssteder.

Kun få minutters gange til tog- og busstasjon, perfekt beliggenhet for pendlere.

Nærhet til Mokollen med sitt fantastiske turområde, samt Bugårdsparken med bl.a. flotte turmuligheter og svømmehall.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med planter, trær og diverse prydbusker. Boligen har flott uteplass mot vest og frokostterrasse mot øst.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2023		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	17.10.2024	Gitt opplysninger over telefon.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	20.10.2023	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.10.2023	Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	20.10.2023		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NL7912>

## 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