


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Meierivegen 8, 2260 KIRKENÆR

 GRUE kommune

 gnr. 22, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 313 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 03.01.2025

Rapportdato: 10.01.2025

Oppdragsnr.: 21034-1283

Referansenummer: DS4969

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

- 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av sperretak og takteking av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er liggende bordkledning i gavlspisser.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første og andre etasje, og det er malte trevinduer med 2-lags glass og enkle trevinduer med vareramme i kjeller.

Det er en lakkert hovedytterdør med glassfelder, en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt og en enkel kjellerdør i tre.

Boligen har et sør- og vestvendt delvis overbygget skiferlagt uteområde på terreng med skjermvegg mot sør.

Det er en støpt trapp med skiferheller og metallhåndløper på en side til inngangsdøren.

Boligen har en inntilbygget garasje med støpt gulv på grunn med smøregrav, pussede murvegger og takkonstruksjon av sperretak tekket med betongtakstein. Garasjen har en vippeport, vindu for lysinnslipp og innlagt strøm til lys og stikkontakter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av furugulv, gulvfliser og gulvbelegg, vegger er kledd med trepanel og malte plater, og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

Boligen er oppført med støpt gulv på grunnen, etasjeskille mellom kjeller og første etasje er av støpt dekke, og etasjeskille mellom første- og andre etasje er av trebjelkelag.

Det er en mursteinspipe med åpen peis og tilknyttet ildsted i kjeller, og åpen peis og tilknyttet klebersteinsovn i første etasje. Kjelleren er delvis innredet og den har furugulv, gulvbelegg og betonggulv. Vegger er både av åpen mur, og murvegger påføret og kledd med panel.

Boligen har tretrapper mellom etasjer med håndløper på vegg og avgrensning av stående spiler.

Det er malte profilerte dører i kjeller og både lakkerte slette, og malte slette dører i første- og andre etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i første etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall lokalt rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har servantinnredning med to nedfelte servanter, dusjhjørne og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

Badet i kjeller har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har dusjavlukke med skillevegg, dusjforheng og veggmontert dusjbatteri, toalett, servant og naturlig ventilasjon via veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltre kjøkkeninnredning i to vinkler med lakkerte, profilerte fronter og heltre benkeplater med nedfelt rustfri servant med sidefelt.

Det er overskap over innredning og i hovedsak et flislagt felt mellom benkeplate og overskap.

Løsning med integrert induksjonstopp, stekeovn, delintegrert oppvaskmaskin og plass til både kjøleskap og frysenskap i rommet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Det har servant, toalett, veggmontert panelovn og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

Badstu i kjeller med spaltegulv i gangsoner, og vegger og himling kledd med trepanel. Det er sittebenker i to høyder og en veggventil.

Det er en elektrisk badstuovn med styringspanel plassert i gang utenfor badstu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør både med- og uten plastkappe og avløpsrør av støpejern og av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har et veggmontert servantbatteri, to rustfrie vaskekummer, opplegg for vaskemaskin og et støpejernsluk i vaskekjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i vaskekjeller.

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

Det er åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller.

Boligen har røykvarslere i alle etasjer, brannteppe og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har grunnmur av betong og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.
Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.
Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

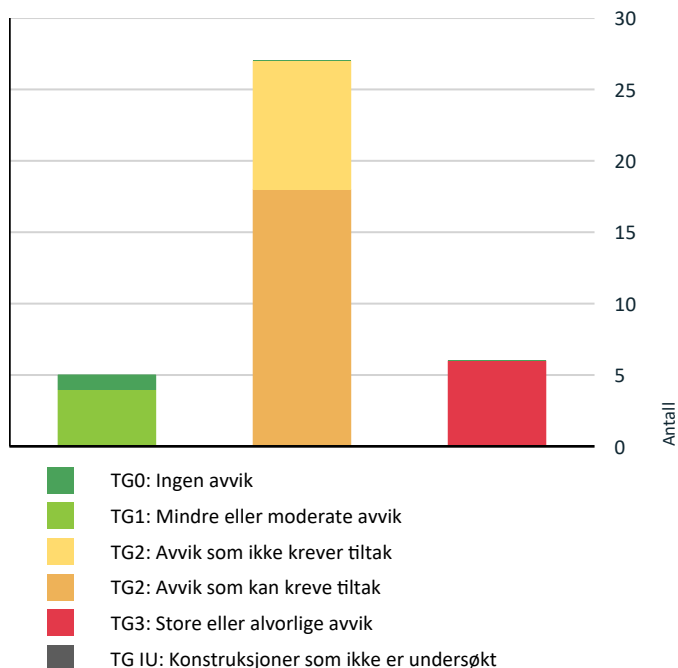
Avvik fra tegning i andre etasje: stort loftsrom er innredet til to soverom.

Avvik fra tegning i første etasje: vegg mellom kjøkken og vaskerom er fjernet for å oppnå større kjøkken. Inntilbygget garasje er ikke synlig på plantegning, men den er inntegnet på fasadetegning.

Avvik fra tegning i kjeller: delevegg rundt matbod er fjernet for å oppnå større vaskekjeller. Bad og badstu er bygget i deler av brenselsrom. Disponibelt rom er utvidet og benyttes som peisestue.

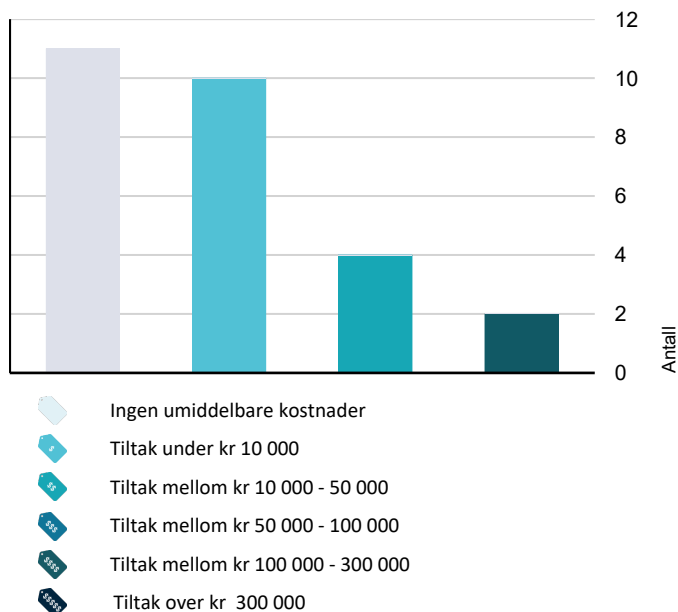
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

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

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1964

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold og modernisering.

Tilbygg / modernisering

1997 Nytt kjøkken

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av betongtakstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Taktekking og undertak er fra byggeår og forventet brukstid har passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må påregne utskifting av taktekking og undertak de nærmeste årene.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall.

Det er overgangsbeslag rundt pipe over tak, og to luftehatter.

Takvann ledes vekk fra bolig i rør under terreng.

Det skimtes stige-trinn til pipe under snøen på taket.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist frostsprengte nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da taktekking skiftes.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eksempel på frostsprengt nedløpsrør.

TE 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er liggende bordkledning i gavlspisser. Det er opplyst at vegger mot nord og sør er utvendig etterisolert. Det er lusinger bak overliggere i undersøkte områder for å forhindre tilgang for mus.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Omremming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett. Det er ikke lufting bak bordkledning. Enkelte kledningsbord er oppsprukne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

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

Enkelte oppsprukne kledningsbord bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Omremming rundt vindu er ført helt ned til vannbrett.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av sperretak og det er adkomst til to loft fra kottdører i andre etasje. Det er luftespalter i gesimser og det er lagt tregulv på loftene for lagring. Det er utført sporadiske fuktmålinger av treverk på loftene, og det måles tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftespalte fra loft til over isolasjon i skråtak er tilnærmet sperret av isolasjon.

Det er påvist fuktskjolder i taktro, på taksperre og på tregulv på loftene, og det er ukjent om dette skyldes kondens eller taklekkasje ved spesielle værforhold.

Det er påvist område i skråtak på soverom i andre etasje med svellskadet plate og løsnet maling, og dette kan skyldes taklekkasje eller kondens, selv om det måles tørt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dette kan gjøres ved å montere diffusjonsåpent undertak da taktekking og undertak skiftes. Da kan luftespalter tettes og loftene kan være varme.



Luftespalte over isolasjon er tilnærmet sperret av isolasjon.



Fuktskjolder i taktro måles tørre.



Svellskadet himlingsplate måles tørr.

TE 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første og andre etasje, og det er malte trevinduer med 2-lags glass og enkle trevinduer med vareramme i kjeller. Det er enkelte glassbyggerstein i grunnmur for lysinnslipp i kjeller. Enkelte trevinduer er skiftet ut over år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Enkelte vinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold av vinduer.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på værslitt vindu.



Sprukket glass i vindu.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Boligen har en lakkert hovedytterdør med glassfelter, en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt og en enkel kjellerdør i tre. Balkongdøren er fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør tettes ved hjelp av tettelister mellom dørblad og dørkarm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har et sør- og vestvendt delvis overbygget skiferlagt uteområde på terreng på cirka 22 m2. Det er en skjermvegg mot sør.

TG 3 Utvendige trapper

Boligen har en støpt trapp med skiferheller og metallhåndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen har en inntilbygget garasje med støpt gulv på grunn med smøregrav, pussede murvegger og takkonstruksjon av sperretak teknet med betongtakstein. Garasjen har en vippeport, vindu for lysinnslipp og innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mosegroing og enkelte sprekkdannelser i murvegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Murvegger på garasje må vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mosegroing på murvegg.



Sprekkdannelse i murvegg.



Sprekkdannelse på murvegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av furugulv, gulvfliser og gulvbelegg, vegger er kledd med trepanel og malte plater, og himlinger er kledd med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i hovedsak helhetlige overflater i store deler av første etasje, men det er påvist enkelte avvik i boligen som for eksempel:

Løstnet maling i himling.

Løstnet maling på vegg.

Sprekker mellom gulvbord i furugulv.

Enkelte sprukne gulvfliser på kjøkken.

Umoderne overflater på enkelte soverom.

Det mangler overgangslister på gulv mellom rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte overflater er modne for oppussing, og omfang kan styres av egne ønsker.

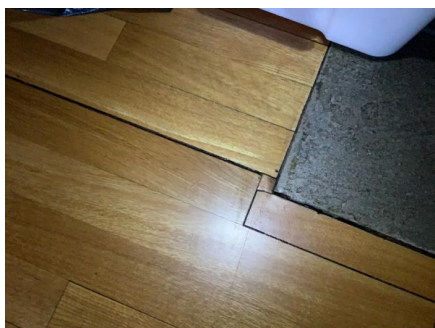
Tilstandsrapport



Løstnet maling fra vegg på soverom.



Sprukne gulvfliser på kjøkken.



Sprekker mellom gulvbord i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført med støpt gulv på grunnen, etasjeskille mellom kjeller og første etasje er av støpt dekke, og etasjeskille mellom første- og andre etasje er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med åpen peis og tilknyttet ildsted i kjeller, og åpen peis og tilknyttet klebersteinsovn i første etasje.

Det er steinplate på gulv foran åpen peis i første etasje og glassplate på gulv foran ildsted.

Sotluke er plassert i vaskekjeller.

Det ble utført feiertilsyn i 2019 og feiing i 2024 uten avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er delvis innredet og den har furugulv, gulvbelegg og betonggulv. Vegger er både av åpen mur, og murvegger påforet og kledd med panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i peisestue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Påforet vegg i hulltaking er isolert med isopor, og det var ikke annet å måle fuktinnholdet i enn baksiden av utboret panel.

Vurdering av avvik:

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

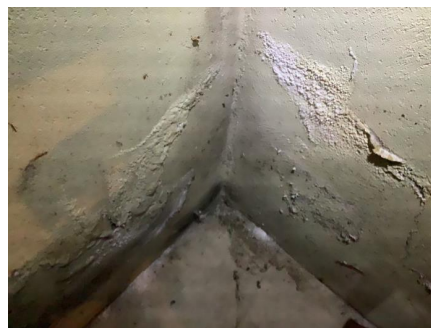
Dette er i form av saltutslag.

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.



Hulltaking, og baksiden av panel måles tørr.



Eksempel på saltutslag på murvegg.



Eksempel på saltutslag på betonggulv.

TC 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper mellom etasjer med håndløper på vegg og avgrensning av stående spiler. Trapp til andre etasje har tette trinn og kjellertrapp har åpne trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører i kjeller og både lakkerte slette, og malte slette dører i første- og andre etasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Enkelte dører tar i karm.

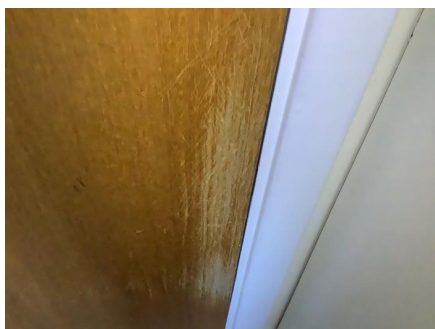
Det er påvist slitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på slitasje på dør.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Dusjavlukke ved badstu i kjeller er kun avgrenset mot toalett og servant med skillevegg avsluttet over gulv og dusjforheng, og hele rommet er derfor vurdert som et lite bad. Badet er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Våtrom fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og mer enn 1:50 fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har dusjavlukke med skillevegg, dusjforheng og veggmontert dusjbatteri, toalett, servant og naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsplater er fuktskadet i bunnen i dusjavlukket.

Det er utett sveis i vinylbelegget i dusjavlukket.

Himlingsplate er fuktskadet ved dusjavlukket, og det er ukjent om dette skyldes vannsøl fra dusjing eller lekkasje fra bad i første etasje.

Forventet brukstid har passert for tettesjikt, sluk og enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Badet har bare naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

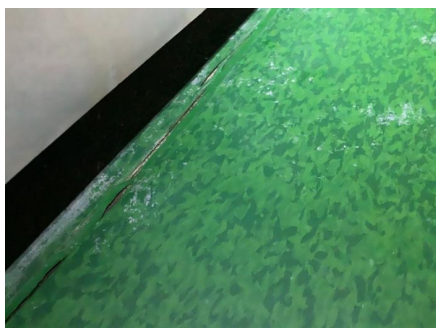
Tilstandsrapport



Plastsluk, og vinylbelegget er ført under slukets klemring.



Baderomsplate er fuktskadet.



Utett sveis i vinylbelegg.



Fuktskadet himlingsplate.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

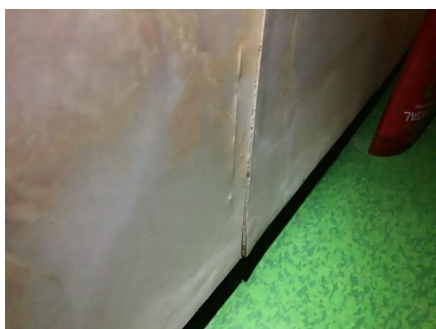
Baderomsplater er fuktskadet og vinylbelegget er utett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet må som nevnt enten renoveres eller rives, og kostnad er medtatt under badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Baderomsplater er fuktskadet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og mer enn 1:50 fall lokalt rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 30 mm.

Tilstandsrapport

Det har servanttinnredning med to nedfelte servanter, dusjhjørne og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsplater er fuktskadet i dusjhjørnet.

Det er skader i baderomsplater i dusjhjørnet.

Det er påvist bom under gulvfliser.

Badet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ukjent tettesjikt under gulvfliser.

Forventet brukstid har passert for sluk, eventuelt tettesjikt under fliser og enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

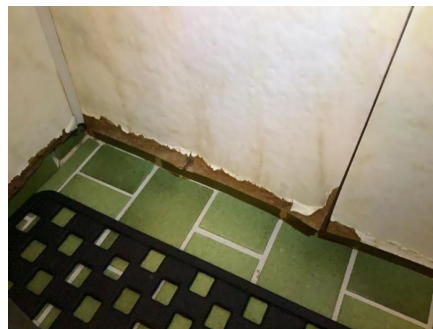
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk, og det er ikke synlig tettesjikt rundt sluk.



Baderomsplater er fuktskadet i dusjhjørnet.



Skader i baderomsplate i dusjhjørnet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsplater er fuktskadet i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet må renoveres, og kostnad er medtatt under badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Baderomsplater er fuktskadet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Heltre kjøkkeninnredning i to vinkler med lakkerte, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Deler av benkeplate ved induksjonstopp har nedfelt granittstein. Det er overskap over innredning og i hovedsak et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med integrert induksjonstopp, stekeovn, delintegrert oppvaskmaskin og plass til både kjøleskap og fryseskap i rommet. Granittstein har sprukket noe ved induksjonstopp, og sprekk bør forsegles.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Det har servant, toalett, veggmontert panelovn og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Da badet renoveres bør det vurderes å utvide badet med toalettrommet, eventuelt renovere toalettrommet samtidig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstu med spaltegulv i gangsoner, og vegger og himling kledd med trepanel. Det er sittebenker i to høyder og en veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Badstu har en ukjent konstruksjon, og ettersom den er av eldre dato er det lite sannsynlig at den er bygget etter dagens preaksepterte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.

Tilstandsrapport

Hvis badstuen skal brukes bør konstruksjoner følges med på.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Det er en elektrisk badstuovn med styringspanel plassert i gang utenfor badstu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør både med- og uten plastkappe. Stoppekran er plassert i kjeller ved trapp og vannmåler er plassert i vaskekjeller. Deler av rørene er isolert, og isolerte rør er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen har et veggmontert servantbatteri, to rustfrie vaskekummer, opplegg for vaskemaskin og et støpejernsluk i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre installasjoner

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

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Sentralstøvsuger

Boligen har opplegg for sentralstøvsuger i alle tre etasjer, og motor er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst at motor er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Motor må skiftes, hvis det er ønskelig med sentralstøvsuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Defekt motor på sentralstøvsuger.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller.

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.
1964
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Ja Det ble utført el-tilsyn i 2019 uten avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 Det elektriske anlegget er av eldre dato, og det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utarbeidet av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

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.

Boligen har røykvarslere i alle etasjer, brannteppe og brannslukningsapparat fra 2017.

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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

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

Ut fra påviste forhold med saltutslag tyder dette på at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klima og forhold i kjelleren bør følges med på gjennom et år. Det kan vise seg at etablering av ny drenering rundt kjeller kan være hensiktsmessig. Da det ikke er tett fuktspærre mot grunnen under boligen så kan fukttopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eksempel på utvendig skråriss.



Eksempel på innvendig horisontalriss.



Eksempel på innvendig skråriss.

Terrenghforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utilfredsstillende fall fra bolig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Vannledning er av plast og avløpsledning er sannsynligvis av støpejern.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre tomteforhold

Det er en eldre dukkestue i hagen med tregulv, bindingsverksvegger utvendig kledd med liggende bordkledning, og sperretak teknet med betongtakstein. Det er et inntrukket inngangsparti på gavlvegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Ukjent byggeår, men sannsynligvis slutten av 70-tallet / begynnelsen av 80-tallet.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført med støpt gulv på grunn og betongringmur. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon vindtettet med svartpapp og utvendig kledd med stående bordkledning. Det er liggende bordkledning i gavlspisser.

Takkonstruksjon av stedsbygde takstoler kledd med taktro og teknet med betongtakstein.

Det er to leddporter med elektriske motorer, og den ene motoren er defekt, en enkel gangdør, to vinduer for lysinnslipp og innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 branncelleindeling

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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	26			26	
1. Etasje	118	18		136	22
Kjeller	109			109	
SUM	253	18			22
SUM BRA	271				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2	Garasje	
Kjeller	Gang , Peisstue , Badstue , Bod , Vaskekjeller, Bod 3, Bod 4, Bad		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023". Dette gjelder blant annet bodrom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra tegning i andre etasje: stort loftsrom er innredet til to soverom.

Avvik fra tegning i første etasje: vegg mellom kjøkken og vaskerom er fjernet for å oppnå større kjøkken. Inntilbygget garasje er ikke synlig på plantegning, men den er inntegnet på fasadetegning.

Avvik fra tegning i kjeller: delevegg rundt matbod er fjernet for å oppnå større vaskekjeller. Bad og badstu er bygget i deler av brenselrom. Disponibelt rom er utvidet og benyttes som peisstue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Krav til sikker rømningsvei er vindusåpning med minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men summen av bredde og høyde skal være minimum 150 cm. Vinduer på to soverom i andre etasje tilfredsstiller ikke dette.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	194	77
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Liv Jorunn Holtmon	Kunde
	John Petter Holtmon	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	22	112		0	1081.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Meierivegen 8

Hjemmelshaver

Holtmon Jorunn Liv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt på Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Meierivegen som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen og diverse prydbusker og hekker. Det er et steinbelagt område mellom garasje og bolig.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.12.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Ja
Grunnbokutskrift	03.01.2025		Gjennomgått		Ja
Statens Kartverk	03.01.2025		Gjennomgått		Ja
Tegninger	24.02.1964		Gjennomgått		Nei
Kommunens dokument for brannforebygging	09.12.2024		Gjennomgått		Nei
Fremvist e-post fra Elvia til megler angående el-tilsyn	09.12.2024		Gjennomgått		Nei

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 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/DS4969>

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