





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kinoveien 6, 1792 TISTEDAL
 HALDEN kommune
 # gnr. 150, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 18.09.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 12218-1415

Referansenummer: QH1589

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TAKST
FAG 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.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttethetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



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 fuktøk.

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

Eldre enebolig over to plan med grovkjeller. Boligen har ukjent alder, men er trolig fra ca 1930. Det er betydelige behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er et tilbygg som ble godkjent i 2001 har ikke ferdigattest.

Garasjen ble startet bygget i 2008. Den er ikke ferdigstilt og det foreligger ikke ferdigattest. Det må beregnes ferdigstillelse av garasjen. Det er pr i dag ikke kjørevei frem til den fra offentlig vei.

Det må bregnes betydelige oppgraderinger av boligen.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Det informeres om at det er lagt ny undertakspapp, lekter og sløyfer ved utskiftning av takstein i 2018. Noen undertakbord ble skiftet i den sammenhengen. Undertak av stående panel fra byggeår. Renner, nedløp og beslag i stål. Stigtrinn montert til pipe.

Veggene hovedsakelig er uisolert trekonstruksjon/stående plank fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier informerer om at yttervegg i inngangspartiet er foret ut og etterisolert med 50 mm mineralull.

Det er tilgang til uisolert loft via luke. Noe isolering med sagflis og leire i etasjeskillet. Vindu i galv.

Det er hovedsakelig vinduer fra byggeår. Sidehengslede vinduer med enkel lags glass. Det følger med innvendige varevinduer. Fire vinduer er skiftet i senere tid. Disse har to-lags isolerglass. Tofløyet inngangsdør i treverk.

Det går en utvendig trapp ned til kjelleren. Tretrapp opp til inngangsdøren.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er hovedsakelig tregulv i boligen. Disse er slipt og lakkert i senere tid. Noe eldre belegg og fliser på gulv. Vegger og himlinger har malt panel, tapet og malte overflater. Noen strekte tak.

Teglsteinspipe, bunnbeslått på tak. Eier informerer om at pipen ble utbedret fra undertak og opp ved omlegging av tak. Peis med innsats montert i stue. Feieluke tilgjengelig i kjeller. Det er murt igjen et tidligere tilkoblingspunkt i pipe i andre etasje.

Grovkjeller med støpte vegger og gulv. Leca i tilbygg. Tretrapp med tette trinn. Lakkert treverk med malte vanger. Malte tredører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt med mosaikkfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 20 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Nedsenk på 5-10 mm. Det opplyses om at det er benyttet smøremembran fra Mapei på gulv og vegger. Vannfast spon og masterbord benyttet. Plastsluk med synlig membran. Synlig oppbrett av membran på terskel. Rommet har plass bygget innredning med servant, toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassbyggersten-vegg. Det er mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Plassbygget innredning med heltreplate. Noen eldre benkeskap mot entré-vegg. Dobbelt servant nedsenket i benken. Fliser over servantbenk og komfyr. Det er plass til komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber og plast. Stoppekran tilgjengelig i kjeller.
Det er fordelerstokk for rør-i-rør i himling i kjeller.
Det er avløpsrør av støpejern/soil og plast.
Lufting av avløp går i stålrør over tak. Synlig på loft.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 110 liter fra ca 2000.

Sikringsskap med skrusikringer og noen eldre automatsikringer.
50 amp hovedsikring og 12 kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er noe synlig drenering ved tilbygg.
Eldre del er av støpt betong med stein. Tilbygg av leca.
Det er skiftet ut en vegg i eldre del. Denne er byttet ut med isoblokker.
Tilnærmet flat eiendom.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det finnes ikke tegninger av andre etasje.

Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygg fra 2001.

Garasje

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

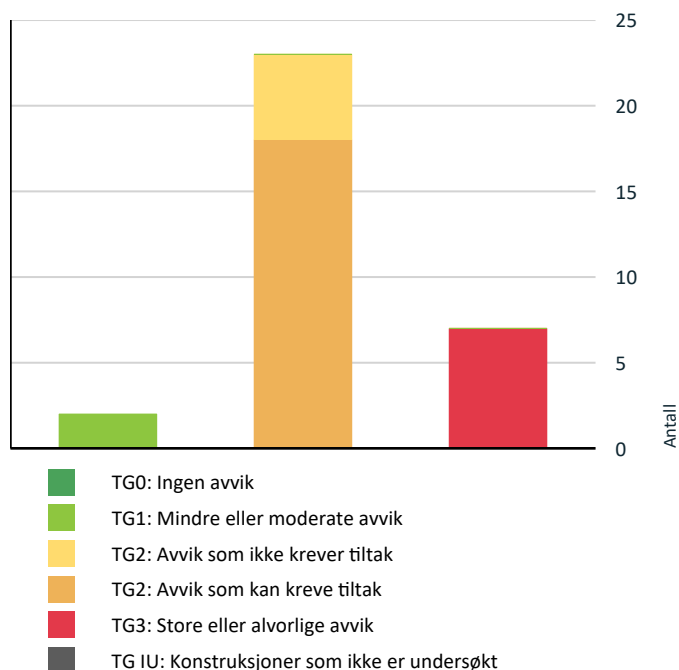
Garasjen er tegnet med saltak, men er oppført med mansardtak. Det er spesifisert at takhøyden på loftet ikke kan overstige 1,89 m. Den er oppført med ca 3 m.

Det er tegnet utvendig trapp til loft. Trappen er montert innvendig.

Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest på garasjen og den stemmer ikke med gitt tillatelse fra 2008.

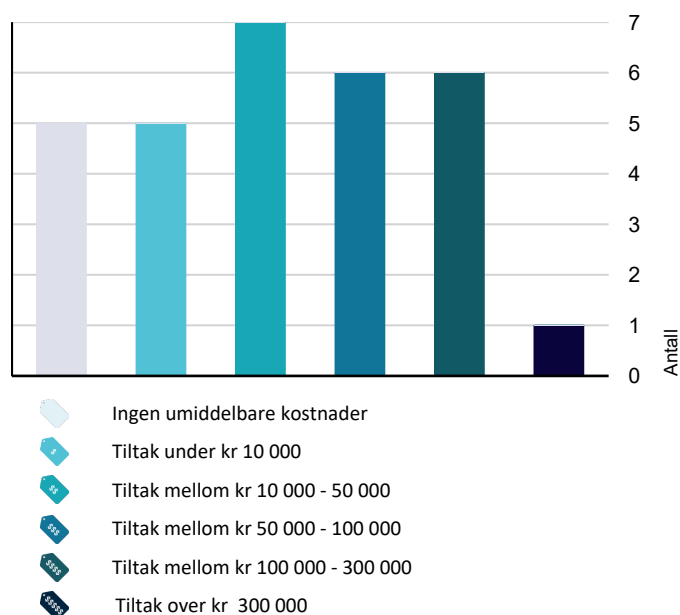
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1930

Kommentar

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

Anvendelse

Bolig

Standard

Lav standard.

Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2001	Modernisering	Nytt bad (egeninnsats + F. Jørgensen rørlegger)
2002	Modernisering	Skiftet utvendige VA-ledninger fra kjellervegg til offentlig påkoblingspunkt.
2001	Tilbygg	Tilbygg med bad og vindfang.
2020	Modernisering	Montert ny kjøkkenvifte
2024	Modernisering	Skiftet kran på kjøkken
2007	Modernisering	Pusset opp gang
2022	Modernisering	Pusset opp tv-stue/spisestue
2005	Modernisering	Satt inn ny innsats i peis.
1997	Modernisering	Grunnmur skiftet på den ene siden pga setningskader (Kjell Harlem og egeninnsats)
1997	Tilbygg	Etablert ny utvendig trapp til kjeller (egeninnsats)
2014	Modernisering	4 vinduer skiftet
2018	Modernisering	Taktekking skiftet
2024	Modernisering	Skiftet vindskyer og toppbordbeslag på tilbygg
2000	Modernisering	Etterisolert yttervegg i inngangsparti (egeninnsats)

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det informeres om at det er lagt ny undertakspapp, lekter og sløyfer ved utskiftning av takstein i 2018. Noen undertakbord ble skiftet i den sammenheng. Undertak av stående panel fra byggeår. Inspisert på loftet.

Vurdering av avvik:

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

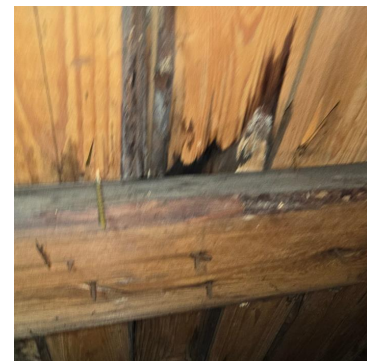
Det er synlige fuktmerker og svertesopp på undertak. Noen spredte råteskader.

Konsekvens/tiltak

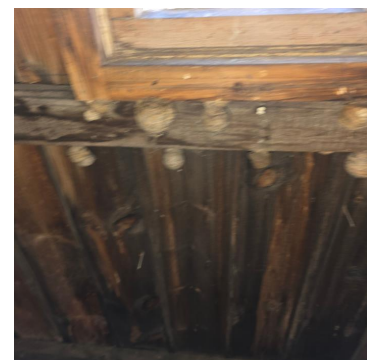
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må bregnes ferdigstillelse av beslag-løsninger på taktekking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt merker/råte undertak



Fukt merker og vepsebord.

UTVENDIG

Taktekking

Tilstandsrapport



Manglete beslag og avslutting på takteking



Manglete beslag og avslutting på takteking

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål. Stigtrinn montert til pipe.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler nedløp og beslag i overgang vegg/tak på takoppløft.

Konsekvens/tiltak

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

Mangler beslag mellom vegg og tak tak oppløft og noe manglete nedløp og utkast

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler beslag mellom vegg og tak tilbygg



Mangler beslag mellom vegg og tak tak oppløft og noe manglete nedløp og utkast

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene hovedsakelig er uisolert trekonstruksjon/stående plank fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier informerer om at yttervegg i inngangspartiet er foret ut og etterisolert med 50 mm mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig kledning har betydelig råteskader, spesielt rundt vindusåpninger og gesimskasser.

Konsekvens/tiltak

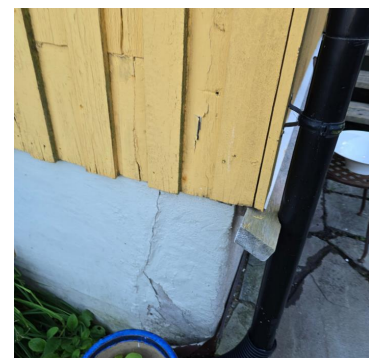
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør vurderes utskifting av kledning, etterisolering i forbindelse med modernisering av boligen.

Det må beregnes råte i konstruksjon rundt vinduer og ned mot sviller i eldre konstruksjoner.

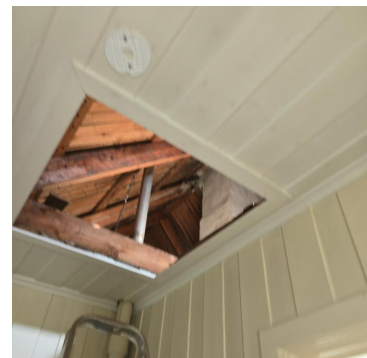
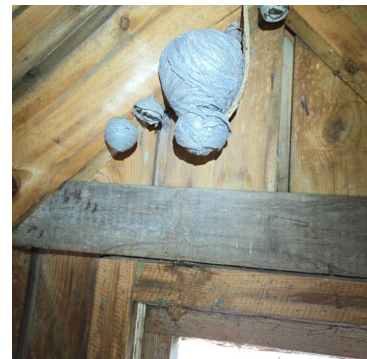
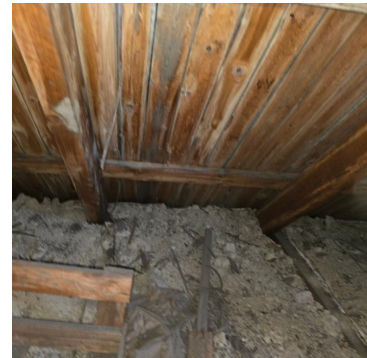
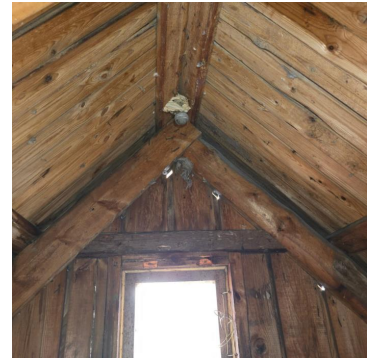
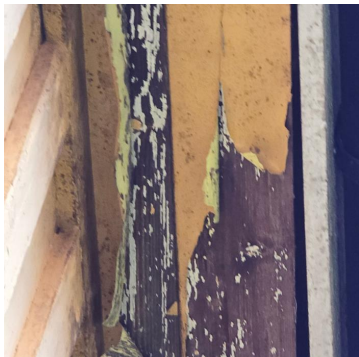
Mangler maling av takoppløft.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er tilgang til isolert loft via luke.
Noe isolering med sagflis og leire i etasjeskillet.
Vindu i galv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke lufting i nedkant av tak eller gesimskasser.
Luken er isolert og uten tettepakning. Vil medføre varmetap og fare for kondensering på loft.

Det er sprekk i glass i vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftsluken bør skiftes og det anbefales isolering i etasjeskillet på loft.
Dampspærre bør legges over isolasjon.
Loft på tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Anbefaler etablering av inspeksjonsmuligheter.

TG 3 Vinduer

Det er hovedsakelig vinduer fra byggeår. Sidehengslede vinduer med enkel lags glass. Det følger med innvendige varevinduer.
Fire vinduer er skiftet i senere tid. Disse har to-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

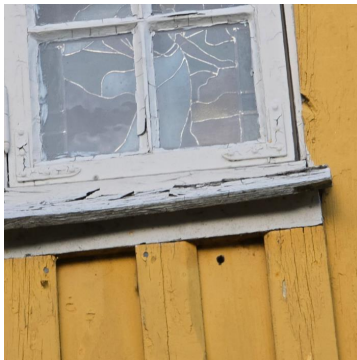
Noen vinduer lar seg ikke åpne.
Det mangler beslag på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.

Eldre vinduer må skiftes og beslag må monteres på nyere vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Tofløyett inngangsdør i treverk.

Vurdering av avvik:

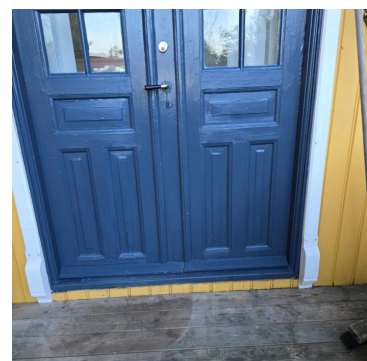
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Løst håndtak og slitt låskasse.
Synlige lyssprekker gjennom dørblad. Sprekker i glass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dør må vurderes byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Det går en utvendig trapp ned til kjelleren.
Tretrapp opp til inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.

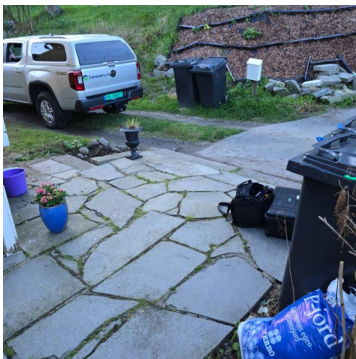
Det er noe råte i tretrappen.
Skjevheter på hellelagt område ved trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tretrappen må beregnes utbedret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er knirk i gulv og bom/hulrom under flis. Noen sprekker og løse fuger.

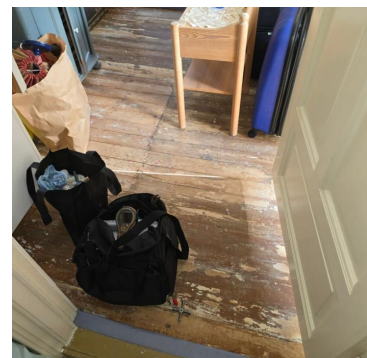
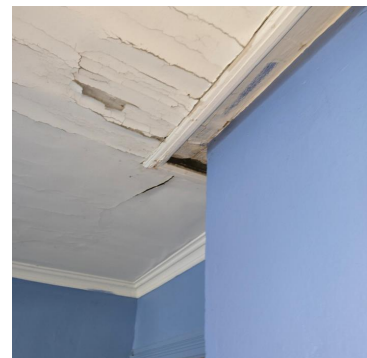
Det er synlige spiker på panel. Noe heksesot på overflater.
Skader etter vannlekkasje i himlinger i andre etasje.
Hull og sprekker i eldre belegg. Noe manglede ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNVENDIG

TG.2 Overflater

Det er hovedsakelig tregulv i boligen. Disse er slipt og lakkert i senere tid. Noe eldre belegg og fliser på gulv.
Vegger og himlinger har malt panel, tapet og malte overflater. Noen strekte tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 50 mm målt i stue og 30 mm i entré, målt med laser over hele gulvet.
I andre etasje ble det målt planavvik opp til 40 mm.

Vurdering av avvik:

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

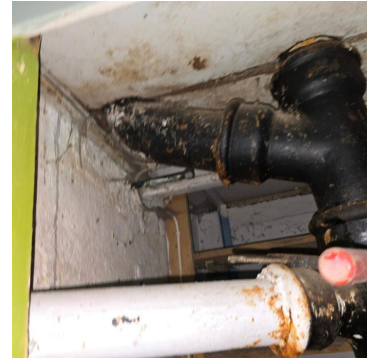
Det er synlig råte i gulvbjelke under kjøkken. Hul svil/bjelke i trappenedgangen. Skyldes trolig et større angrep av borebiller.
Det er råte og skjevheter synlig i kjellertrapp.
Største delen av bjelker og sviller er ikke synlig pga stubbloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet treverk må skiftes ut. Det må gjøres undersøkelser rundt angrep av borebiller da det er spor i helle kjeller.
Tiltak må beregnes. Råte i bjelke under kjøkken og bunnsvill synlig i trapp må beregnes skiftet/byttet.
Det er kun mindre deler av sviller og bjelkelag som er synlig/mulig å inspisere i kjeller. Det må beregnes åpning av bjelkelag og nærmere undersøkelse av omfang av skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hul svil/bjelke i trappenedgangen



Råte i bjelke under kjøkken.

! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe, bunnbeslått på tak. Eier informerer om at pipen ble utbedret fra undertak og opp ved omlegging av tak. Peis med innsats montert i stue. Feieluke tilgjengelig i kjeller. Det er murt igjen et tidligere tilkoblingspunkt i pipe i andre etasje. Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn og feiing var i 2023. Ingen avvik eller anmerkinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må beregnes oppgradering av pipe på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grovkjeller med støpte vegger og gulv. Leca i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Spor etter borebiller i eldre del av kjelleren.

Det ble målt 20-21 vekt% fukt i kjellertrappa. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg.

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 må gjøres tiltak mot borebiller. Råteskadet treverk må skiftes ut.

Kjeller må holdes frostfri for å unngå skader på vannledninger.

Anbefaler tiltak for å redusere fuktproblematikk i kjeller aktuelle tiltak kan være bedre ventilering eller avfukting.

! TG2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette trinn. Lakkert treverk med malte vanger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

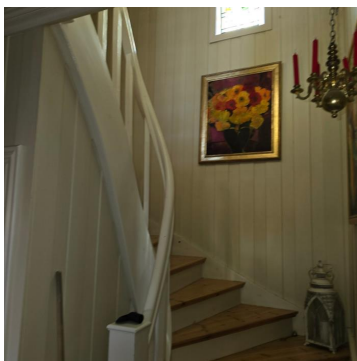
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig trapp til kjeller har råteskader i nedkant mot gulv og er bygget over i senere tid. Trappen må beregnes byttet/oppgradert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Underside kjeller trapp

TG 2 Innvendige dører

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler noen håndtak. Slitte låskasser.

Det er dører med smalere fribredde og frihøyde enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

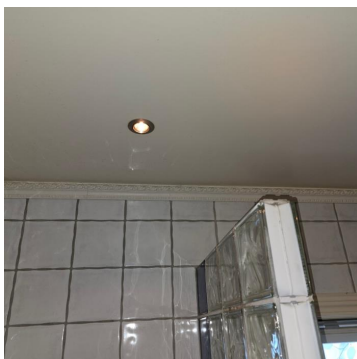
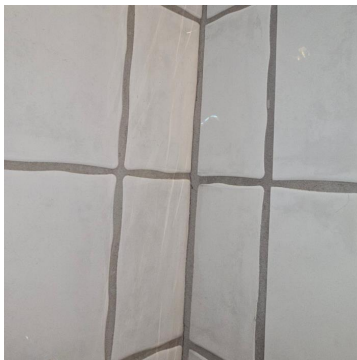
Det er noe manglende avslutning på glassbyggersten-vegg.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med mosaikkfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 20 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Nedsenk på 5-10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke silikonfuge i overgang gulv/vegg. Fuger er grove med noe sprekkdannelse.

Gulvet er noe flatt i nedsenk. Synlig vannansamlinger.

Det er laget en oppkant rundt dusjnisen. Dette forhindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det opplyses om at det er benyttet smøremembran fra Mapei på gulv og vegger. Vannfast spon og masterbord benyttet.

Plastsluk med synlig membran. Synlig oppbrett av membran på terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tilstandsrapport

Membran ligger over klemring. Det er ikke synlig mansjett eller membran under klemring.

Det er ikke synlig mansjett eller membran på rørgjennomføringer.

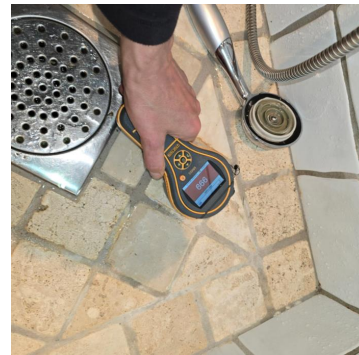
Toalettet og vaskesøyle er trolig skrudd igjennom membran.

Det ble målt høye indikasjoner på fukt i dusjnise med fukt indikator.

Det er manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjiktet på våtrommet.

Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har plass bygget innredning med servant, toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassbyggersten-vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe susing i sistene på toalett. Noe treg susing. Noe drypping fra dusjhodet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold/oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Viften ble ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra entré og inn mot badet. Det er ikke boret inn mot dusjnisen, da denne grenser mot yttervegg. Synlig rupanel og gips. Uisolert vegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble målt opp til 16 vekt% ved hulltaking. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler jevnlig overvåking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Plassbygget innredning med heltreplate. Noen eldre benkeskap mot entré-vegg.

Dobbel servant nedsenket i benken.

Fliser over servantbenk og komfyr.

Det er plass til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er svelling i sokler, bunnplate og benkeplaten. Slitasjemerker i servant.

Svelling i fronter. Sprekker i fliser og fuger.

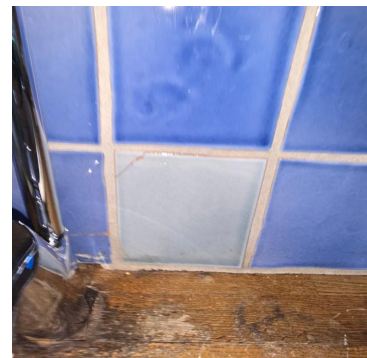
Det er ikke monter vannstopp eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes oppgraderinger av kjøkkenet. Vannstopp og komfyrvakt bør monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast. Stoppekran tilgjengelig i kjeller.
Det er fordelerstokk for rør-i-rør i himling i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

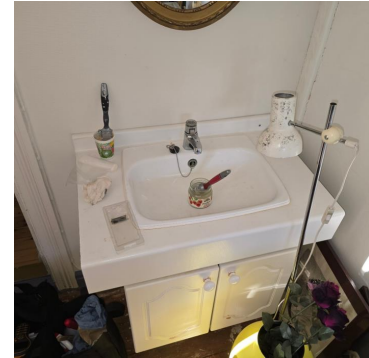
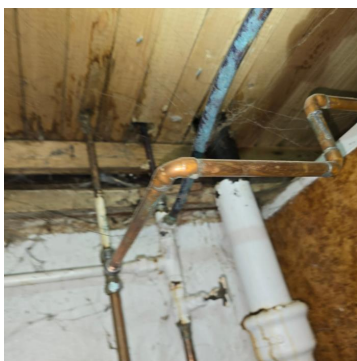
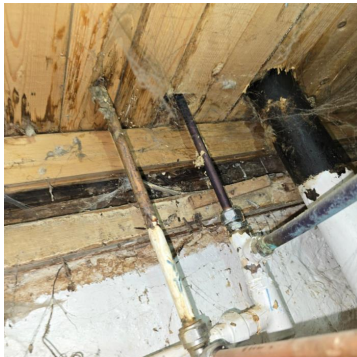
Det er et eldre servantskap montert på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Servant på soverom bør fjernes da rommet ikke er fuktsikret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/soil og plast.
Lufting av avløp går i stålrør over tak. Synlig på loft.

Vurdering av avvik:

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

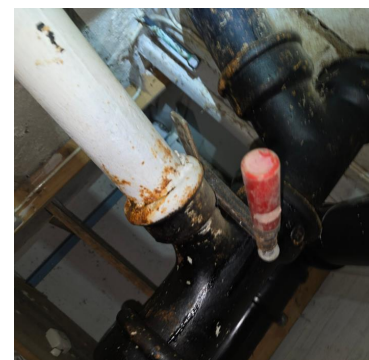
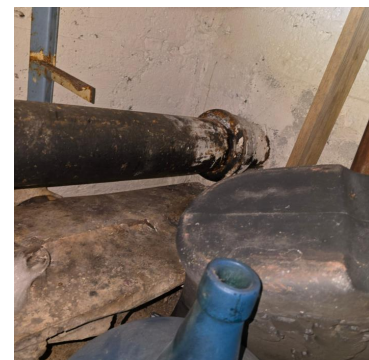
Rør under kjellergulv er ikke skiftet. Det er synlig rust og fuktskader på soilrør.

Konsekvens/tiltak

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

Bunnledninger under kjellergulv bør beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

Ved en isolering av vegger må det monteres ventiler i alle rom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 liter fra ca 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

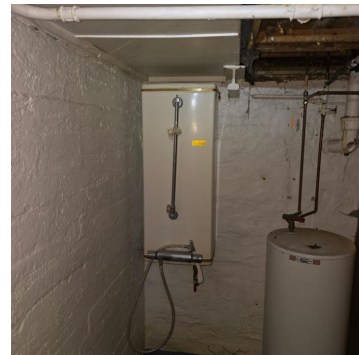
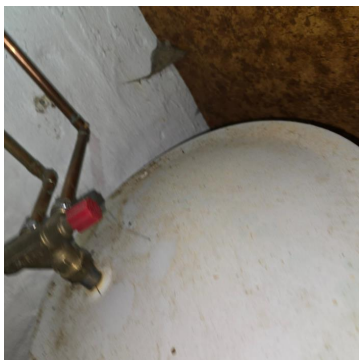
Det er noen rustne rør til tanken. Den er bulket i bunn.

Tilkoblet via skjøteledning med støpsel i kontakt. Det er en eldre tank også i kjelleren. Denne er ikke i bruk.

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: 10 000 - 50 000



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og noen eldre automatsikringer. 50 amp hovedsikring og 12 kurser.

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.
1930 Det foreligger tilsyn fra Elvia datert 25.09.2024 med 20 avvik og 4 anmerkninger registrert.
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 Rekvirent informerer om at Riis Elektro har vært i boligen og stengt av farlige kontakter og løse ledninger. Det skal foreligge en rapport.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Inntak og sikringskap

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

Ja

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

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 Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

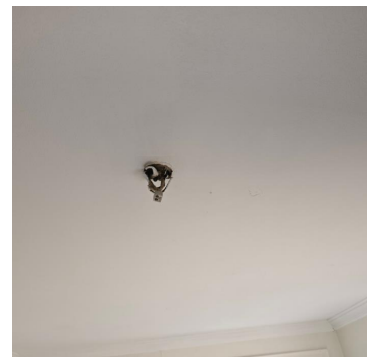
For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Foreligger tilsyn fra Elvia 25.09.2024 med 20 avvik registret og 4 anmerkninger.

Det er sprekk i bryter/dimmer på bad. Noen åpne koblinger i himling. Det er eldre elektrisk anlegg i boligen. Oppgraderinger må beregnes. Det har vært gjort noen utbedringer etter befaringen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3

Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er noe synlig drenering ved tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Topplisten på drensplasten er løs.

Drenering er hovedsakelig fra byggeår. Høy fuktighet i kjelleren indikerer at dreneringen må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Eldre del er av støpt betong med stein. Tilbygg av leca. Det er skiftet ut en vegg i eldre del. Denne er byttet ut med isoblokker.

Vurdering av avvik:

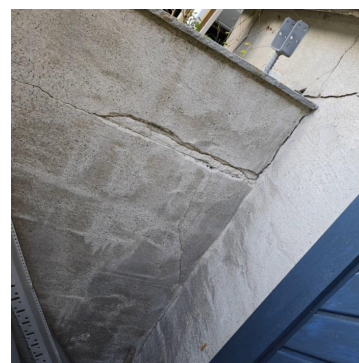
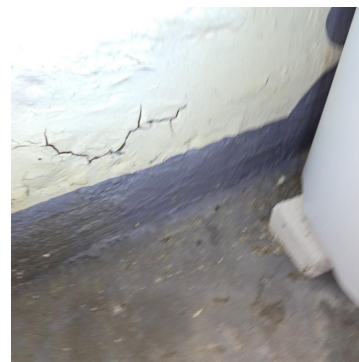
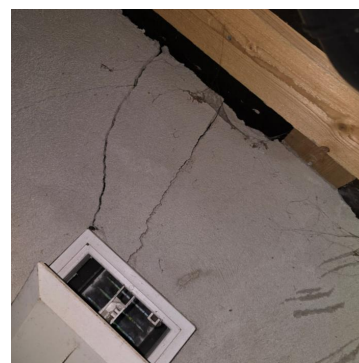
- Grunnmuren har setningsskader.

Det er gjort utbedringer på grunnmuren pga setningsskader. Større sprekkdannelser i grunnmur på tilbygg og i ny vegg.

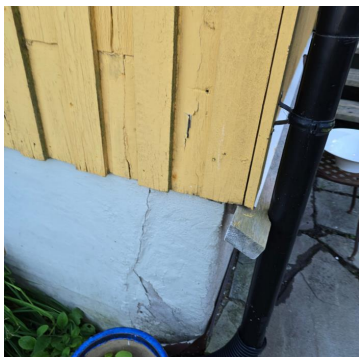
Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Tilnærmet flat eiendom.

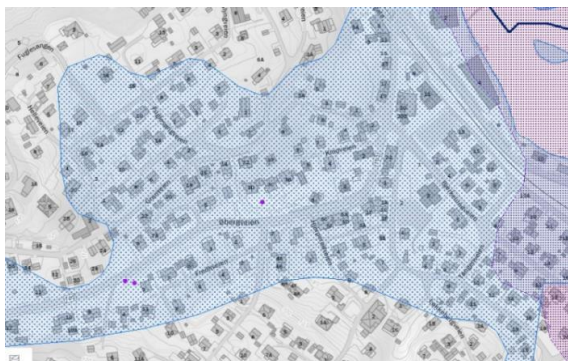
Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2008

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Ikke ferdigstilt bygg

Kommentar

Ihht byggetillatelse

Beskrivelse

Støpt plate med ringmurselementer og vegger i isoblokker. Bjelkelag i treverk mot loft.
Mansard-tak tekket med stålplater. Plassbygde takstoler.
Bygget er uisolert og det er ikke lagt inn strøm.

Garasje/uthus er ikke ferdigstilt. Det må beregnes en del arbeid med å få den ferdig.
Trappen opp til loftet mangler sikring.
Bygget er oppført ved egeninnsats.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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

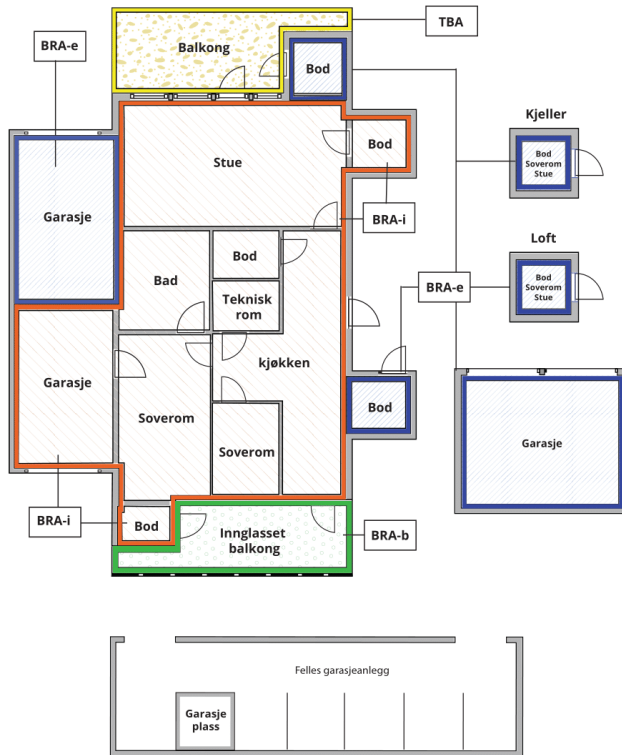
Hva er måleverdig areal?

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 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	64			64		9	73
2. Etasje	42			42		18	60
1. Etasje	68			68	3		68
Loft							
SUM	174				3	27	201
SUM BRA	174						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
2. Etasje	Gang med trapp, Soverom 1, Soverom 2/stue, Soverom 3/mellomgang, Kott 1, Kott 2, Kott 3		
1. Etasje	Stue, Peisstue, Kjøkken, Entré, Trapperom, Vindfang, Bad		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Takhøyden er 2,47m i første etasje og opp til 2,53 i andre etasje.

Kott i andre etasje er ikke måleverdige. Er med som ALH.

Takhøyde 1,95m til 1,98m i Kjeller under tilbygg er ikke måleverdig pga lav takhøyde på 1,85m. Er med som ALH. Inngangspartiet er med som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes ikke tegninger av andre etasje.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.
Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygg fra 2001.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer i andre etasje tilfredsstillende ikke dagens krav til rømning. De har en bredde under 50 cm og en høyde ned til bakken over 5 meter.

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)		
1. Etasje		59		59	
Loft		60		60	
SUM		119			
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje , Bod	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er tegnet med saltak, men er oppført med mansard-tak. Det er spesifisert at takhøyden på loftet ikke kan overstige 1,89 m. Den er oppført med ca 3 m.

Det er tegnet utvendig trapp til loft. Trappen er montert innvendig.

Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest på garasjen og den stemmer ikke med gitt tillatelse fra 2008.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er krav til tett brannvegg mellom bod og garasje. Den skal føres helt opp til taktekingen. Dette er ikke gjort.

Bygningen er over 50m2, noe som utløser krav til brannsikring mot bygninger som ligger nærmere enn 8 meter.

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)
Enebolig	110	64
Garasje	0	119

Kommentar

Enebolig

Kott er ikke måleverdige.
Deler av kjeller er ikke måleverdige.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Gunhild Merete Løland	Kunde
	Mona Løland Back	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	150	49		0	769 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kinoveien 6

Hjemmelshaver

Løland Gunhild Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innerst i en blindevei i Tistedal sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.
G-310, Søndre Tistedal. Regulert til bolig. 2 m² er regulert til felles avkjøring og 4 m² til bevaring av bygninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, hellelagt inngangsparti og enkel beplantning.
Det er ikke opparbeidet plass til parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst avtale vedrørende felles ansvar for VA-ledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
360 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	18.09.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	10.09.2024		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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/QH1589>

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