

Tilstandsrapport



Enebolig



Skarpsnovegen 21, 2390 MOELV



RINGSAKER kommune



gnr. 248, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 05.02.2025

Rapportdato: 17.02.2025

Oppdragsnr.: 12043-25020

Referansenummer: EL2206

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Kvalvik

Vår ref:



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.

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst- byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



Rapportansvarlig

Lars Kvalvik

Lars Kvalvik

Uavhengig Takstingeniør

lars.kvalvik@obron.no

468 37 039



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Moelven seksjonshus, bygget i seksjoner på plassbygget grunnmur.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking skiftet ca år 2000, informasjon fra eier.
Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt og lakkerte stål takrenner og nedløp.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning.
Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull.
Vinduer av forskjellig type og alder. Vinduer med isolerglass, observert vinduer med produksjonsår 2022, 2012 og 1977.
Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med isolerglass. Malt ytterdør i kjeller.
Terrasse ved inngangsparti. Veranda ved stue. Overbyggt inngangsparti i kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller, betonggulv er ikke synlig innvendig.
Boligen har utvendig elementpipe. Peisovn i kjeller og 1. etasje.
Utvendig sotluke med tilkomst via bod.
Kjellergulv og vegger er kledd.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med gulvbelegg fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Bad

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt fra topp slukrist til topp belegget foran dør.
Flatt gulv utenfor dusjsone.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvbelegg, klemring i sluk og vinylbelegg på vegger i dusjsone oppgradert i 2023.
Deler med malte fliser og eldre membran på resterende vegger utenfor dusjsone.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i trapp bak dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med klosett og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast, rør i rør. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Enkelte vegg- og vindusventiler.
Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.
Panelovner i div. rom.
Varmepumpe i kjeller og 1. etasje montert i 2020.
Varmekabler i enkelte rom i kjeller.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Eldre anlegg, sikringsskap med skrusikringer.
Røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.
Grunnmursplasten er synlig enkelte plasser over terreng.
Kjelleryttervegger murt med Leca blokker.
Kjellervegger og gulv er ikke synlig, pga. innvendige overflater på gulv og vegger.
Kjelleryttervegger er kun synlig på bod i kjeller.
Forstøtningsmurer er av betongstein og naturstein.
Terrenget faller mot bygget på oversiden.
Snødekt tomt ved befaring.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

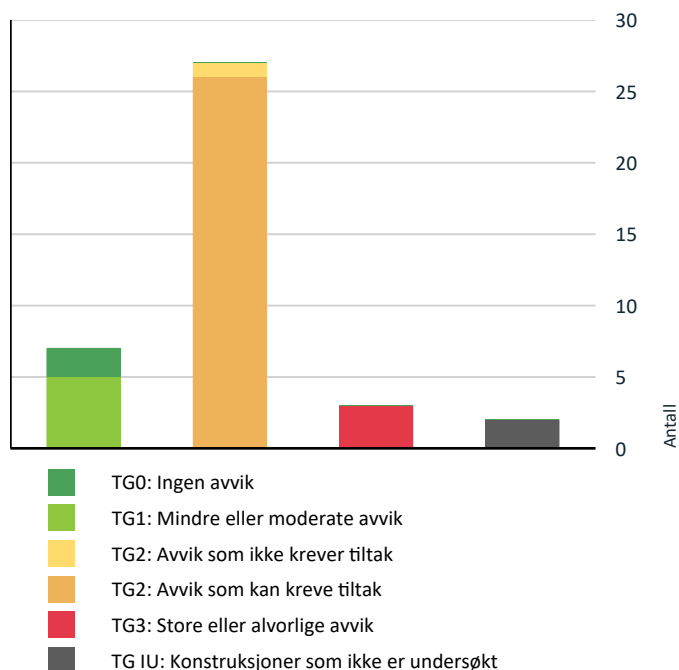
Midlertidbrukstillatelse foreligger.
Rominndeling i kjeller er endret fra de originale byggetegningene.
Det foreligger ingen søknad eller godkjenning om bruksendring for soverom og rom for varig opphold i kjeller.

Garasje

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

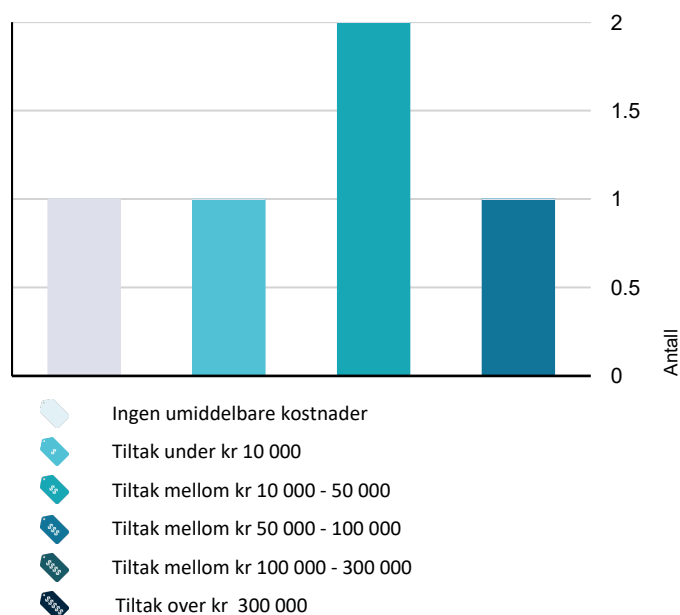
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Snø ved befaring. Snø gjorde at hagen, yttertak, deler av utvendig grunnmur, eventuell krypkjeller, områder på og under terrasse ol. ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring. Deler av kontrollpunktene i tilstandsrapporten er ikke mulig å utføre. (Se bilder i rapporten)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tekkingen over inngangsparti og utvendig bod har svakheter, påvist med enkelte drypp og fuktig himling i utvendig bod.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Større skader og utettheter i gulvbelegget.

Ingen lekkasje sikring.

Ingen sluk registrert, avløp fra vask og vaskemaskin ført direkte i avløpsrør.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Eldre anlegg, sikringsskap med skrusikringer.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitte ender med råteskader på vidskiebord og isbord.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Områder under terrassen ved inngangsparti er ikke kontrollert eller synlig.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Enkelte eldre fuktmerker i undertak, fuktmåling er utført uten å påvise unormale forhold. Deler av takkonstruksjon over stue er ikke besiktiget grunnet lav takhøyde og ikke gangbart gulv. Ut ifra observasjoner fra de besiktigede og tilgjengelige områdene, må det foretas grundigere undersøkelser i de mindre og ikke tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes mangler eller skader i disse områdene.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Det er avvik:

Enkelte vinduer fra byggeåret med bruksslitasje, det vil ha slitasje på pakninger- tettelist, skinner og låsemekanisme.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte eldre overflater fra byggeåret i kjeller med bruksslitasje.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 20 mm på stue og i gang i 1. etasje.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

En utvendig pipe blir kaldere enn en innvendig pipe, noe som kan gi dårligere trekk og økt risiko for kondens som påvirker levetiden.

Noe avskaling i murpuss, synlig fra veranda.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte kjellerdører tar i karm.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Noe ujevnheter i underlaget i nedkant i dusjsone. Ingen utslag ved fuktmålinger.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Når det er under 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk skal det være oppbrettet membran ved terskel slik at man oppnår 25 mm.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Membran utenfor dusjsone

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Avvik alder: Sluk er ikke skiftet ved oppgradering av gulvbelegg, kun ny klemring.

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Noe rustdannelser på eldre stoppekran, den er derfor ikke funksjonstestet.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerking på el-tilkobling.

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
Det er avvik:

! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Drenering og fuksikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med fluktutslag/ merker i kjeller.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Fukt i kjellervegg, beskrevet/ kommentert i avsnittet: Rom under terreng.

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Skjevheter i naturstein støttemur ved garasje.
Støttemur på baksiden av huset, under terrasse er ikke kontrollert.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ukjent om det er utført tiltak mot større vannansamlinger på baksiden av huset da dette ligger under terrasse.
Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Noe saltutslag etter fukt i vegg på bod.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller.
Kjelleren har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Må påregne forvitningskader i påforet treverk mot kjellergulv og murte kjellervegger, med noe begrenset levetid.
Det er observert isopor og svartpapp inne i hulltakingen som stenger fuktigheten inne i påforet trekonstruksjon og kan forårsake fuktproblemer/skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef.
Vinylbelegg som ikke er diffusionsåpent direkte på betonggulv, må påregne at det er noe fuktighet og sopp under belegget.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Hjemmelshavere bor i boligen

Standard
Standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.

Vedlikehold
Greit ivaretatt.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking skiftet ca år 2000, informasjon fra eier.
Snø på taket ved befaring.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



! TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp, beslått luftehatt og lakkerte stål takrenner og nedløp.
Beslagsløsninger, overganger og takgjennomføringer er ikke kontrollert på grunn av snø.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe slitte ender med råteskader på vidskiebord og isbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Sjekkes nærmere når taket er snøfritt.
Vindskiebord og isbord byttes ved behov.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Områder under terrassen ved inngangsparti er ikke kontrollert eller synlig.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, tretakkonstruksjoner, bordkledd undertak, isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Enkelte eldre fuktmerker i undertak, fuktmåling er utført uten å påvise unormale forhold.

Deler av takkonstruksjon over stue er ikke besiktiget grunnet lav takhøyde og ikke gangbart gulv.

Ut ifra observasjoner fra de besiktigede og tilgjengelige områdene, må det foretas grundigere undersøkelser i de mindre og ikke tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes mangler eller skader i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstand satt ut fra alder og påviste forhold.



! TG 2 Vinduer

Vinduer av forskjellig type og alder. Vinduer med isolerglass, observert vinduer med produksjonsår 2022, 2012 og 1977.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Enkelte vinduer fra byggeåret med bruksslitasje, det vil ha slitasje på pakninger- tettelister, skinner og låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Ingen umiddelbare tiltak kreves men må påregne oppgraderinger over tid.



! TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedør med isolerglass og katteluke. Malt ytterdør i kjeller.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti. Veranda ved stue. Overbygd inngangsparti i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tekkingen over inngangsparti og utvendig bod har svakheter, påvist med enkelte drypp og fuktig himling i utvendig bod.

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift)

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Bordkledd underside av veranda og tak i bod bør rives for så å bruke annen løsning for tetting om ønskelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte eldre overflater fra byggeåret i kjeller med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak kreves, krav til innvendig standard vil variere fra person til person.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller, betonggulv er ikke synlig innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 20 mm på stue og i gang i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er høye verdier av radon i dette området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har utvendig elementpipe. Peisovn i kjeller og 1.etasje. Utvendig sotluke med tilkomst via bod. Sotluke skiftet etter befarings.

Vurdering av avvik:

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

En utvendig pipe blir kaldere enn en innvendig pipe, noe som kan gi dårligere trekk og økt risiko for kondens som påvirker levetiden. Noe avskaling i murpuss, synlig fra veranda.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skiftet sotluke etter befarings.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellergulv og vegger er kledd. Hulltaking med fuktmåling utført på bod i øst enden av huset.

Vurdering av avvik:

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

Noe saltutslag etter fukt i vegg på bod.

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller.

Kjelleren har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Må påregne forvitingskader i påforet treverk mot kjellergulv og murte kjellervegger, med noe begrenset levetid.

Det er observert isopor og svartpapp inne i hulltakingen som stenger fuktigheten inne i påforet trekonstruksjon og kan forårsake fuktproblemer/skader. Svartpapp blir fort infisert med muggsopp og er i dag ikke anbefalt av Sintef.

Vinylbelegg som ikke er diffusjonsåpent direkte på betonggulv, må påregne at det er noe fuktighet og sopp under belegget.

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.

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Selger har revet panel på bod, etter befaring, hvor det er utført fuktmålinger og påvist råteskadet treverk.

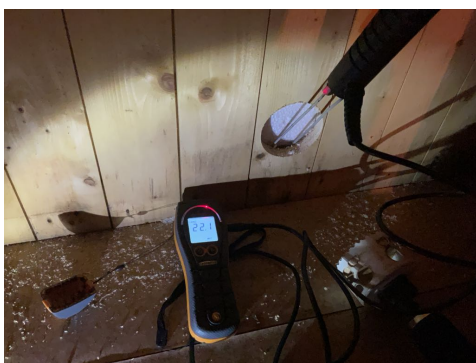
Det kan imidlertid ikke utelukkes at det er unormale forhold bak resterende vegger hvor det ikke er foretatt fuktmålinger.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre. Må påregne forvittringer i fuktsperre på hus som er eldre enn 40 år.

Det er utfordrende å få denne type kjeller helt tørr. Bruken av kjellerrommene vil ha begrensinger pga. fukt. Inneklima kan forbedres med god ventilering, luftavfukter og høyere temperatur.

Kostnadsestimat er kun satt for riving av fuktskadet treverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde før riving av panel.



Selgers bilde etter riving.

! TG 2 Innvendige trapper

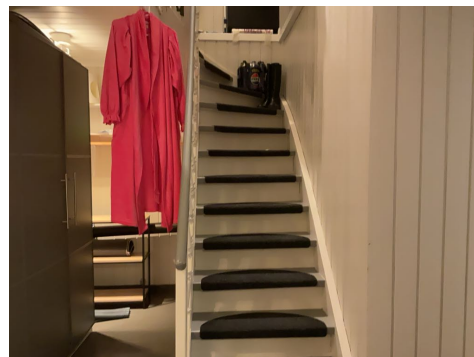
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte kjellerdører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom med gulvbelegg fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Større skader og utettheter i gulvbelegget.

Ingen lekkasje sikring.

Ingen sluk registrert, avløp fra vask og vaskemaskin ført direkte i avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Byggteknisk forskrift (TEK17) – Krever ikke at et vaskerom må ha sluk, men hvis det er fare for lekkasje, må rommet sikres mot fuktskader. Anbefales å montere enten sluk eller lekkasjestopper med magnetventil.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, på vaskerom er det ikke mye vannsøl eller dusjing.

Vaskerommet bør oppgraderes med tanke på alder, materiale og de registrerte avvik.

Fuktsøk i overflatene i våtsone rundt vask er utført uten å påvise unormale forhold.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

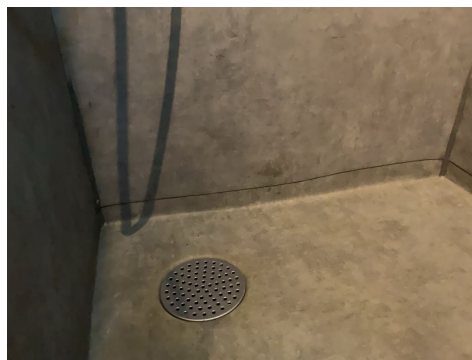
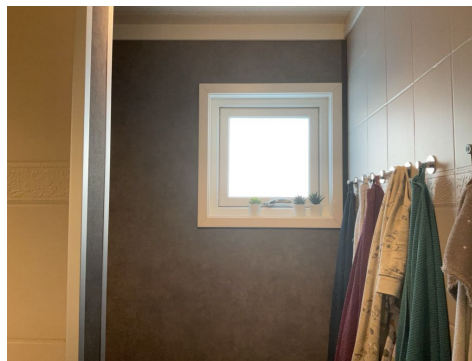
Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Noe ujevnheter i underlaget i nedkant i dusjsone. Ingen utslag ved fuktmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulv, vegghengt varmeovn. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt fra topp slukrist til topp belegg foran dør. flatt gulv utenfor dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Når det er under 25 mm høydeforskjell fra terskel til sluk skal det være oppbrettet membran ved terskel slik at man oppnår 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å øke høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør til minimum 25 mm.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Membran utenfor dusjsone

Deler med malte fliser og eldre membran på resterende vegger utenfor dusjsone.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvbelegg, klemring i sluk og vinylbelegg på vegger i dusjsone oppgradert i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Avvik alder: Sluk er ikke skiftet ved oppgradering av gulvbelegg, kun ny klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i trapp bak dusjsone.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med klosett og håndvask.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og noe plast, rør i rør. Plast vannledning i inntak, vannmåler og stoppekran i kjeller.

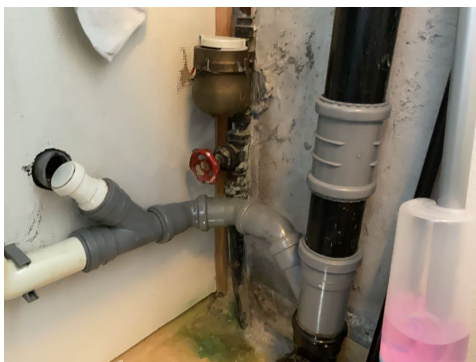
Vurdering av avvik:

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

Noe rustdannelser på eldre stoppekran, den er derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Enkelte vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

! TG 1 Varmesentral

Bygget varmes opp med vedfyring og el. varme.

Panelovner i div. rom.

Varmepumpe i kjeller og 1. etasje montert i 2020.

Varmekabler i enkelte rom i kjeller.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Vannbåren varme

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! 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.

Eldre anlegg, sikringsskap med skrusikringer.

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.
1978

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

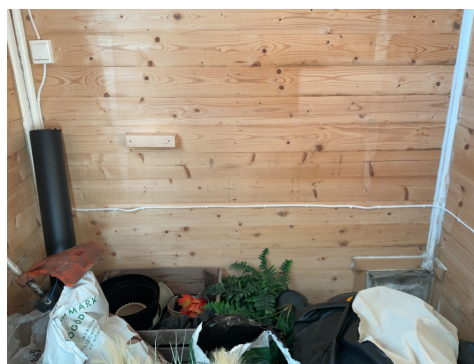
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ledninger i utebod ved kjeller bærer preg av ufagmessig utførelse, ingen opplysninger rundt dette arbeidet.
Eldre anlegg bør ha kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsestimat satt for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Ukjent hvilken type grunnforhold (f.eks. stein- fjell- leire- jord osv.) det er under det øverste lag av jordsmonnet.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplasten er synlig enkelte plasser over terreng.

Vurdering av avvik:

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

Drenering og fuktsikring av kjelleryttervegger har svakheter, påvist med fluktutslag/ merker i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte kjelleryttervegger.

Kjellervegger og gulv er ikke synlig, pga. innvendige overflater på gulv og vegger.

Kjelleryttervegger er kun synlig på bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt i kjellervegg, beskrevet/ kommentert i avsnittet: Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sjekkes ytterligere.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og naturstein.

Snø gjorde at deler av støttemurene ikke er synlig og kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Skjevheter i naturstein støttemur ved garasje.

Støttemur på baksiden av huset, under terrasse er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, avviket kan medføre behov for tiltak.



! TG 2 Terrengforhold

Terrengtet faller mot bygget på oversiden.

Snødekt tomt ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent om det er utført tiltak mot større vannansamlinger på baksiden av huset da dette ligger under terrasse.

Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I skråterreng må overvann ledes bort fra bygget.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Årstall på tegninger.

Standard

Normal standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Kun enkelt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Støpte gulv.

En rad med Leca under veggene.

Mur vegger mot terreng.

Oppført i bindingsverk, utvendig panel, beiset/malt.

Tretakkonstruksjoner, tekket med takshingel. Takteking dekket med snø ved befarings.

Garasjeporter med manuell åpning.

Hems for lagring.

Lys og strøm.

TILSTANDSGRAD 2 generelt for hele bygget, er satt utfra registrerte avvik og anmerkninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

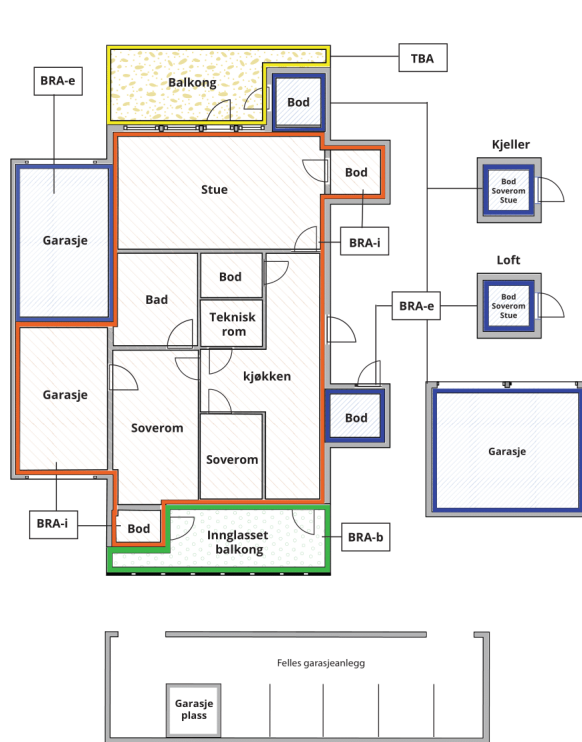
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	95	11		106	14
1.Etasje	104			104	65
SUM	199	11			79
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, Vindfang, Vaskerom, Bod, Gang, Bod 2, Bod 3, Soverom, Bod 4, Bod 5	Utvendig bod	
1.Etasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bad		

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Åpent areal (TBA) er terrassen og veranda 1.etasje og overbygd inngangsparti ved kjelleretasje.

Eksternt Bruksareal (BRA-e) er utvendig bod ved kjelleretasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Midlertidbrukstillatelse foreligger.

Rominndeling i kjeller er endret fra de originale byggetegningene.

Det foreligger ingen søknad eller godkjenning om bruksendring for soverom og rom for varig opphold i kjeller.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeid med nytt belegget på bad på gulv og vegg, samt støpt fall i dusjsone.

Installert varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjeller har ikke godkjent rømnings vindu. I risikoklasse 4 (bolig) må minst annethvert rom for varig opphold ha rømnings vindu.

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		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	173	37
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Lars Kvalvik	Takstingenjør
	Vemund Engen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	248	47		0	1054.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skarpsnovegen 21

Hjemmelshaver

Kvarberg Erik Lier, Engen Vemund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Moelv.
Veletablert boligfelt med eneboliger.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg, kostnader med vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Ja.
Kommuneplan: Ja.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tomten var dekket med snø ved befaring.

Tinglyste/andre forhold

Bestemmelser om vann og kloakkledninger.
Tinglyst festekontrakt på 80 år.
Støyvarselkart etter T-1442, del av eiendommen er markert med Gult nivå- Lavt støynivå.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	05.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2025	Opplysninger om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no og Grunnbok	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	01.02.1978		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.09.1977		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.02.2025	Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk, gratisversjon er innhentet.	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 fukthold 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/EL2206>

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