

Tilstandsrapport



Enebolig



Briskeveien 15, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 218, bnr. 33, fnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1441

Referansenummer: PI9006

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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

Frittliggende enebolig over tre etasjer, med godkjent leilighet i underetasjen, oppført i 1983. Vertikaldelt garasje trolig fra samme år.

Innvendig er de fleste overflater pusset opp eller fornyet. Hovedboligen fikk nytt kjøkken i 2019, og kjøkkenet i leiligheten er fra 2012. Stue og kjøkken ble renoveret i 2019 og gulv er igjen skiftet i 2021 etter en vannlekkasje på kjøkkenet. Badet i 2. etasje er av eldre dato, badet i 1. etasje er fra 2008 og vaskerommet ble oppgradert i 2012.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for de fleste utvendige bygningsdelene, som bør vurderes for utskiftning i nær fremtid.

I 2025 ble det utført oppgraderinger i forbindelse med en vannlekkasje som ble oppdaget i november 2024. I 2025 etablert nytt bad, vannrør, overflater i garderobe, samt ny innmat i sikringsskap i leilighet. Samtidig ble det nye bjelker og enkelte overflater i hall i 1. etg.

Hovedbefaring ble utført 12.11.2024 og befaringsinspeksjon av de utbedrede skadene ble utført 11.09.2025.

Boligens tilstand vurderes som normal med hensyn til alder.

Kostnader til generelt vedlikehold må påregnes over tid, hovedsakelig på grunn av normal slitasje på bygningselementene. For nærmere detaljer henvises til beskrivelsen av de enkelte bygningsdeler.

Det bemerkes også at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens forskrifter for inneklima, isolasjon, lyd- og brannkrav er strengere enn de gjeldende da bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Renner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt stål fra byggeåret, samt noe fra 1995.

Trinn er montert for feier.

En lekkasje ved luftehatten ble utbedret av fagpersoner i februar 2024.

Yttervegger over grunnmur av 15 cm isolert bindingsverk konstruksjon fra byggeår som er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra byggeår og 1995.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning.

Kledning sist malt i 2019.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst kun via enkelte innvendige luker i kneloft.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

De fleste vinduer i boligen er av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1983 og 2-lags isolerglass fra 1995.

Takvinduer i tre med utvendig beslag med 2 og 3-lags isolerglass.

Malt ytterdør i formpresset materiale.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Malte panelte tredører i underetasje. Dør til leilighet er B-15 brannklassifisert.

Terrasse/platting i forbindelse med inngangsparti som er delvis overbygget på ca. 19 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående malt rekkverk på 91 cm.

Balkong på 33 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på søyler ned til grunn. Stående malte rekkverksbord på 90 cm.

Overbygget platting til inngangsparti til leilighet på ca. 30 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Utvendige trapper i impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, parkett og flis.

Vegger har tapet, malte panelplater, malte plater og malt trepanel.

Tak har malt trepanel og malte/behandlede plater.

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

Ifb med oppussing av kjøkken/stue er det lagt lyddempende plater på gulvet.

I 2025 ble trebjelker og isolasjon under hall skiftet ut etter en vannlekkasje.

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm i 1. etg og underetasje som er normalt iht. alder.

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

Det er montert peisovn i stue, flis på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i leilighet i underetasje.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det ble utført tilsyn av feier i 2024, ingen avvik i besiktiget bolig.

Boligens underetasje har pussede lecablokker under terreng og betonggulv.

I leiligheten er det innforede vegger i bod som er tekket med gipsplater og laminatgulv i 2025.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad i 1. etg. fra 2008.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold.

Eldre flislagt bad i 2. etg.

Det er flis på vegg og trepanel på innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk. Målt fall på ca. 1:100 over hele gulv.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil,

Beskrivelse av eiendommen

gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.
Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.
Fuktmåling er foretatt fra kryploft uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i underetasje fra 2012.
Det er baderomsplater på vegg og trepanel på innvendig tak.
Sprekk i en plateskjøt bak vvb. Platen er til å ta av for kontroll av bakenforliggende rør.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.
Det er plastsluk og synlig slukmansjett og synlig membranoppkant på vegg bak varmtvannsbereder. Ingen dokumentasjon av utførelsen er fremvist.
Rommet er utstyrt med en utslagsvask i rustfritt stål, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt tilrettelagt for installasjon av dusj.
Det er avtrekk i tak og friskluftsventil i vegg.
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Badet ble renover av fagfolk i 2025.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk og nedsenket dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Badet ble ferdigstilt september 2025 og er ubrukt, og det foreligger dokumentasjon.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq kjøkkeninnredning fra 2019 med kjøkkenøy. Det er profilerte fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum i porselen. Flislagt over benkeplate. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, to komfyrer, mikrobølgeovn, kaffemaskin, platetopp og vinskap. Komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Kjøkkeninnredning i leilighet fra 2012 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er ikke registrert lekkasjer eller fuktskader i forbindelse med vann og avløp i kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber. Stoppekran til hovedbolig er plassert i vaskerom og ble skiftet i 2025. Enkelte utskiftninger er gjort i forbindelse med omgjøringer.
Innvendige røropplegg til bad i leiligheten består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i bod med

lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.
Stoppekran til leilighet er under kjøkkenbenken.
Innvendig avløp er av plast. Stakeluke er plassert i trapperommet i underetasjen.
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom, naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.
Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet, montert i 2023.
Termostatstyrte varmekabler i hall og samtlige våtrom. Ifølge eier er kablene på badet i 2. etasje defekte. Varmekabler i hall og bad i hybelen er fra 2025.
Veggmonterte panelovner.
Vedfyring i stue.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, to ganger i året, og innedelen må støvsuges regelmessig.
Varmtvannsbereder til hovedbolig på 198 liter fra 2011, plassert på vaskerom.
Varmtvannsbereder til leilighet på 120 liter fra 2011, plassert under kjøkkenbenk.
Boligen har sentralstøvsugeranlegg. Villavent motoren er plassert i trapperommet i underetasjen.
Sikringsskap til hovedbolig er plassert i hall i 1. etg.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Innmat i skap er fra 2019 ifølge tidligere takstrapport.
Sikringsskap til leilighet er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 35A skruhovedsikring.
Ny innmat i sikringsskap i 2025 utenom hovedsikring som er fra byggeår.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser.
Det er synlig vorteplast mot grunnmur med klemlist. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Drenering er fra byggeår ifølge tidligere takstrapport.
Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker med pusslag. Vegger i leiligheten er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate/såle, som ut fra byggeåret forventes å være noe isolert og fuktsikret mot grunn.
Boligen ligger i skrått terreng, noe som fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmuren. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Tomten har stor gressplen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje:

Det er opprinnelig tegnet en vegg mot kjøkkenet, men dagens løsning har en åpen løsning mot stuen.

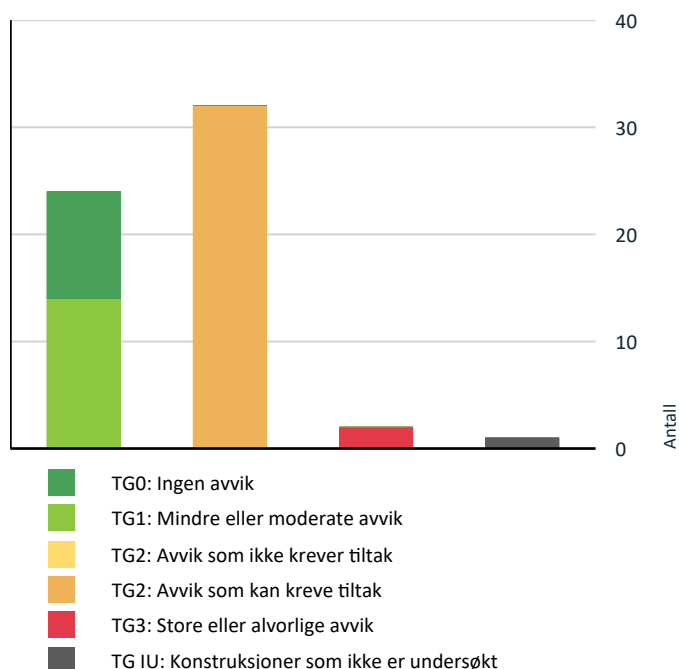
Garasje

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

Takkonstruksjonen har endret retning med skråtakene ned mot garasjedører istedenfor som det er tegnet med skråtak ned på langsidene.

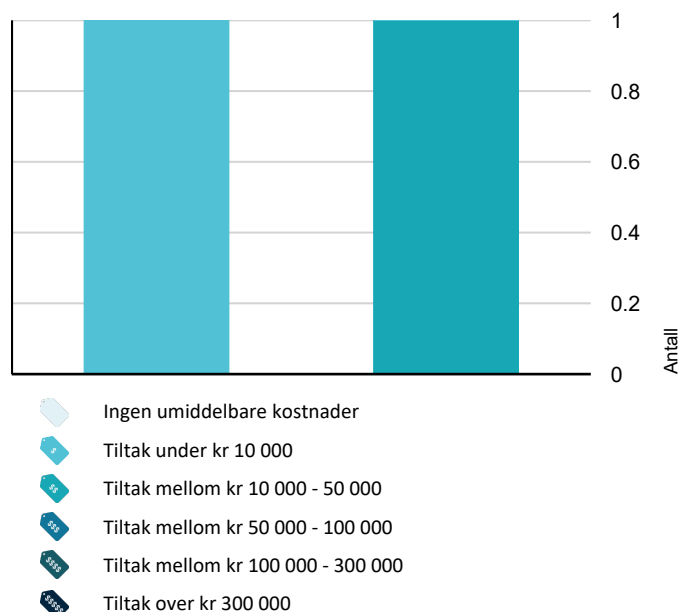
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [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](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1983

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

1995 Ombygging Takoppløft fra ca. 1995.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med bruk av stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Ingen skader er registrert utover normal aldring og værslitasje. Det er noe mose på taket. Vindskiene har behov for vedlikehold.

Normal omleggingstid for betongtakstein er 30–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Mose bør fjernes, og vindskiene bør vedlikeholdes for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid på taket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det på sikt oppstå lekkasjer eller skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt stål fra byggeåret, samt noe fra 1995.

Trinn er montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold må påregnes.

En lekkasje ved luftehatten ble utbedret av fagpersoner i februar 2024.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal forventet brukstid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det bør vurderes utskifting av takrenner, nedløp og beslag, da normal forventet brukstid er overskredet. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon. Regelmessig ettersyn og vedlikehold anbefales for å redusere risikoen for skader.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av 15 cm isolert bindingsverk konstruksjon fra byggeår som er utvendig kledd med liggende kledningsbord fra byggeår og 1995.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning.

Kledning sist malt i 2019.

Bunnsvill mot inngangsparti i 1. etg. og enkelte kledningsbord skiftet i 2025 etter vannlekkasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

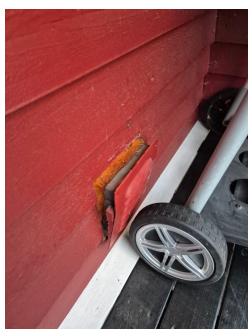
- Det er avvik:

Det er normal slitasje på utvendige overflater, samt enkelte sprekker i skjøter på panel fra byggeåret. Åpning i vegg på balkong er tettet med byggeskum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i kledningsskjøter og generell slitasje bør utbedres gjennom vedlikehold eller utskifting for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader. Åpningen på balkongvegg som er tettet med byggeskum må bygges om, da byggeskum ikke er værbestandig. Skummet bør fjernes og korrekt veggoppbygging etableres for å unngå økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.



Åpning i vegg tettet med byggeskum.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst kun via enkelte innvendige luker i kneloft. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Det er en delvis lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert enkelte skjolder på undertaket, og noen plater har noe nedbøyning mot takfoten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.



Fuktskjolder.

Vinduer

De fleste vinduer i boligen er av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006.

Årstill: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1983 og 2-lags isolerglass fra 1995.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Tettelister utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20–60 år.

Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting eller vedlikehold av vinduene, inkludert utskifting av slitte tettelister og utbedring av værslitt treverk, for å opprettholde god tettefunksjon og varmeisolasjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå kondens, trekk og redusert energieffektivitet, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 Takvinduer

Takvinduer i tre med utvendig beslag med 2 og 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskade i takvindu på bad. Takvinduene på soverommet er punkterte.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvinduer bør skiftes ut for å hindre ytterligere fuktskader i underliggende eller bakenforliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil dette kunne medføre økt risiko for råte, redusert isolasjonsevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Punktert glass på soverom.



Råte i treverk på bad.

TG 2 Dører

Malt ytterdør i formpresset materiale.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Malte panelte tredører i underetasje. Dør til leilighet er B-15 brannklassifisert.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdørene. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdører som er av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Balkongdøren går i terskelen. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Tettelister utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20–40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av ytterdører og utbedring av tettelister for å sikre god tetthet og forhindre varmetap, trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Balkongdøren bør justeres slik at den ikke går i terskelen, for å unngå ytterligere slitasje og sikre korrekt funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt energiforbruk, redusert komfort og risiko for fuktskader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting i forbindelse med inngangsparti som er delvis overbygget på ca. 19 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre. Stående malt rekkverk på 91 cm.

Balkong på 33 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på søyler ned til grunn. Stående malte rekkverksbord på 90 cm.

Overbygget platting til inngangsparti til leilighet på ca. 30 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på løsmasser.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Terrassebordene viser tegn til slitasje, og det er påvist råte i enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkene bør vurderes oppgradert til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker. Slitte og råteskadde terrassebord bør skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for personskade eller skade på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende vedlikehold er redusert levetid og økt fare for skader.



Råte i terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i impregnerte materialer.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, parkett og flis.

Vegger har tapet, malte panelplater, malte plater og malt trepanel.

Tak har malt trepanel og malte/behandlede plater.

I 2025 ble det utført oppgraderinger av enkelte overflater etter en vannlekkasje i rør mot hall. Nye gulvfliser og flere veggflater i hall, samt laminatgulv og veggplater i bod i leilighet.

Tilstandsrapport

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Ifb med oppussing av kjøkken/stue er det lagt lyddempende plater på gulvet.
I 2025 ble trebjelker og isolasjon under hall skiftet ut etter en vannlekkasje.

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm i 1. etg og underetasje som er normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

et er målt høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet, og 14 mm innenfor 2 meter på soverom i 2. etasje.

Normal forventet brukstid for etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40–80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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. Konsekvensen av påviste avvik kan være redusert brukstid, skjevheter i gulv og eventuelle problemer med dører og innredning.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende målinger er at det kan være en ukjent helseis risiko knyttet til radoneksponering i boligen.

Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, flis på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i leilighet i underetasje.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det ble utført tilsyn av feier i 2024, ingen avvik i besiktiget bolig.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligens underetasje har pussede lecablokker under terreng og betonggulv.

I leiligheten er det innforede vegger i bod som er tekket med gipsplater og laminatgulv i 2025.

Hulltaking er foretatt i soverom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,9 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Synlig saltutslag i boder i underetasjen og det er indikert høye fuktverdier/forskjeller mot lecamuren.

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 bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.



Indikert høye fuktverdier i bod.



Målt vektprosent på 19,9% i bunnsvill i bod leilighet.

Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Det er for store åpninger mellom trinnene i kjellertrappen, noe som ikke oppfyller dagens forskriftskrav.

Normal levetid for innvendige tretrapper er 15–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Store åpninger mellom trinnene kan medføre økt risiko for fall, spesielt for barn. Det er ikke krav om utbedring til dagens forskriftskrav, men tiltak kan vurderes ut fra egne behov for å bedre sikkerheten.

Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Ca. halvparten av dørene i boligen går i karm/terskel.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30–50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som går i karm eller terskel bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre nedsatt brukervennlighet og økt slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt bad i 1. etg. fra 2008.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt et fall på ca. 3 mm per meter, noe som avviker fra kravet om tilfredsstillende fall på 10 mm per meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt mot sluk, for å unngå oppsamling av vann som kan føre til fuktskader eller redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Membranløsningen er ukjent, da den ikke er synlig på grunn av flislim i sluk og under terskel. Dette medfører usikkerhet om utførelse og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og badekar.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

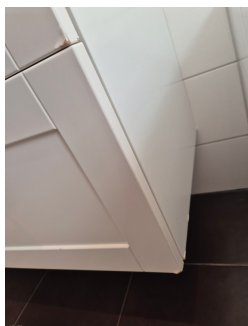
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er observert hullmerker i fronten og fuktsvelling på skapinnredningen, samt noe krakelering i servanten. Det er også påvist smelteskader på stikkkontakten ved vasken som ser ut til å stamme fra flamme fra et stearinlys.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

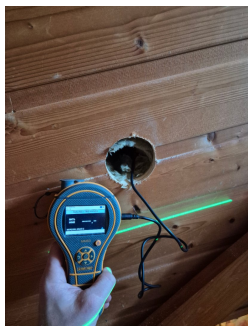
Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Eldre flislagt bad i 2. etg.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist bom i enkelte fliser i dusjonen. Det er også hull i vegg etter tidligere innfestninger ved vask som ikke er tettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hull i vegg bør tettes for å unngå vanninntrenging i konstruksjonen. Bom i flis krever ingen umiddelbar utbedring, men forholdene bør holdes under oppsikt. Konsekvensen av bom i flis kan være at fuger sprekker og at flisene løsner, noe som vil kreve tiltak.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk. Målt fall på ca. 1:100 over hele gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Det bør gjennomføres utbedring av varmekilden for å sikre tilfredsstillende oppvarming av gulvet. Manglende tiltak kan medføre redusert komfort og økt risiko for følgeskader på gulvkonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er observert fuktsvelling på skapinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede deler av innredningen bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for ytterligere skade på innredningen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra kreploft uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje fra 2012.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og trepanel på innvendig tak.

Sprekk i en plateskjøt bak vvb. Platen er til å ta av for kontroll av bakenforliggende rør.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforholdet til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt et fall på ca. 5 mm per meter, hvilket avviker fra kravet om tilfredsstillende fall på 10 mm per meter. Det er registrert bom i flis ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, da utilstrekkelig fall kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Bom i flis bør følges opp, da dette over tid kan føre til at fuger sprekker og fliser løsner, noe som kan medføre behov for utbedring. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig slukmansjett og synlig membranoppkant på vegg bak varmtvannsbereder. Ingen dokumentasjon av utførelsen er fremvist.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre 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. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med en utslagsvask i rustfritt stål, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt tilrettelagt for installasjon av dusj.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk i tak og friskluftsventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

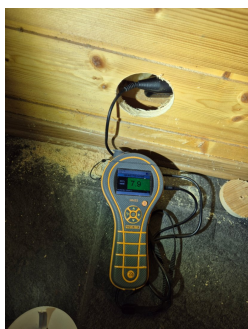
- Andre tiltak:

Avtrekksystemet må utbedres, og det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 7,9 % som er tørt tre.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Badet ble renoveret av fagfolk i 2025.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Dokumentasjon på utførelsen i boligmappa.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk og nedsenket dusjsone.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet ble ferdigstilt september 2025 og er ubrukt, og det foreligger dokumentasjon.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2019 med kjøkkenøy. Det er profilerte fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum i porselen. Flislagt over benkeplate. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, to komfyrer, mikrobølgeovn, kaffemaskin, platetopp og vinskap. Komfyrvakt er montert.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre sprekker i et par fliser på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med sprekker bør skiftes ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i leilighet fra 2012 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er ikke registrert lekkasjer eller fuktskader i forbindelse med vann og avløp i kjøkkenbenk.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Innredningen er hel, men har sprekker og fuktmerker på enkelte fronter, noe som påvirker det visuelle inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Fuktmerker på front over platetopp.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er av kobber. Stoppekran til hovedbolig er plassert i vaskerom og ble skiftet i 2025. Enkelte utskiftninger er gjort i forbindelse med omgjøringer.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. VVS-anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringen. Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-rørøpplagg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger.

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.

Forventet normal levetid for kobberrør er 25–50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å følge med på anlegget og vurdere utskiftning av rør ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak ved behov kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Vannledninger - 2

Innvendige rørøpplagg til bad i leiligheten består av plastrør (rør i rør) og det er besikttet i rørfordelerskap, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Stoppekran til leilighet er under kjøkkenbenken.

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

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke er plassert i trapperommet i underetasjen.

Avløpsrørene er ikke kontrollert i sin helhet, utover at de fungerte normalt på befaringsdag.

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.

Normal forventet levetid for plastrør er ca. 25–50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da rørenes alder medfører økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer. Tiltak kan bli nødvendig på sikt for å unngå funksjonssvikt og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom, naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

TG 2 Ventilasjon - 2

Gjelder garderobe i leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon i garderoberom i leiligheten. Dette medfører redusert luftutskiftning og kan påvirke inneklimaet negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ventil i vegg for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og bedre inneklima. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og luktproblemer.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet, montert i 2023.

Termostatstyrte varmekabler i hall og samtlige våtrom. Ifølge eier er kablene på badet i 2. etasje defekte. Varmekabler i hall og bad i hybelen er fra 2025.

Veggmonterte panelovner.

Vedfyring i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, to ganger i året, og innedelen må støvsuges regelmessig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder til hovedbolig på 198 liter fra 2011, plassert på vaskerom.

Varmtvannsbereder til leilighet på 120 liter fra 2011, plassert under kjøkkenbenk.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsugeranlegg. Villavent-motoren er plassert i trapperommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget fungerer ikke ifølge eier. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelt utbedring eller utskifting av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Motoren bør skiftes ut for å gjenopprette funksjonen til sentralstøvsugeranlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 til hovedbolig er plassert i hall i 1. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Innmat i skap er fra 2019 ifølge tidligere takstrapport.

Sikringsskap til leilighet er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 35A skruhovedsikring.

Ny innmat i sikringsskap i 2025 utenom hovedsikring som er fra byggeår.

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.

1983

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

Fremvist samsvarserklæringer på div. arbeider i 2020, elbil lader i 2022, varmepumpe i 2023, lys på bad i 2024 og renovering av bad/sikringsskap i leilighet i 2025.

Ingen dokumentasjon på ny innmat i sikringsskap i 2019 er fremvist.

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 Ifølge tidligere takstrapport var det el-kontroll i 2019 og pålegg er utbedret. Ikke fremvist rapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedviser utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider før 2020, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Sikringsskap i 1. etg.



Sikringsskap i leilighet.

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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig vorteplast mot grunnmur med klemlist. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Drenering er fra byggeår ifølge tidligere takstrapport.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Det er registrert saltutslag og fuktmerker i boder i underetasjen, samt påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen ved hulltaking.

Normal levetid for drensssystem med drensledninger er 20–60 år.

Normal intervall for vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1–5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør vurderes omlegging av dreneringen for å redusere fuktproblematikk i underetasjen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til redusert innneklima og skade på bygningsdeler.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker med pusslag. Vegger i leiligheten er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate/såle, som ut fra byggeåret forventes å være noe isolert og fuksikret mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er påvist enkelte mindre sprekker samt noe avskalling av pusslaget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør tettes, og avskallinger utbedres for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til forverring av skadene og redusert levetid på grunnmuren. Videre oppfølging anbefales for å avdekke eventuelle nye sprekker, da disse kan indikere underliggende problemer som bør utredes nærmere.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, noe som fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmuren. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Tomten har stor gressplen.

Vurdering av avvik:

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

Det er svakt fall mot boligen før terrenget flater ut i forkant av boligen, samt en grop mot leiligheten med mulighet for større vannansamlinger. Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig helning bort fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes raskt vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget, eller å iverksette alternative tiltak for å lede vannet bort. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygningen. Tiltaket bør utføres i forbindelse med eventuell ny drenering, da dette er en naturlig del av arbeidet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og inntrenging av vann i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

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.

Det anbefales å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Årstall ifølge tegninger.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Vertikaldelt garasje oppført på gulv av betong med ringmur av lettklinkerblokker.

Vegger av bindingsverk kledd med liggende og stående kledningsbord.

Prefabrikkerte selvbærende takstoler med forenklet undertak. Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein.

Renner, nedløp og beslag på en side av plastbelagt stål. Vindu med dobbelt glass, sidedør av malt treverk.

Leddport av lakkert stål med automatisk portåpner.

Innlagt strøm.

Tak lagt om i 2020, samt ny takrenne og ny port montert i 2019 ifølge tidligere takstrapport. Elbil lader montert i 2022.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

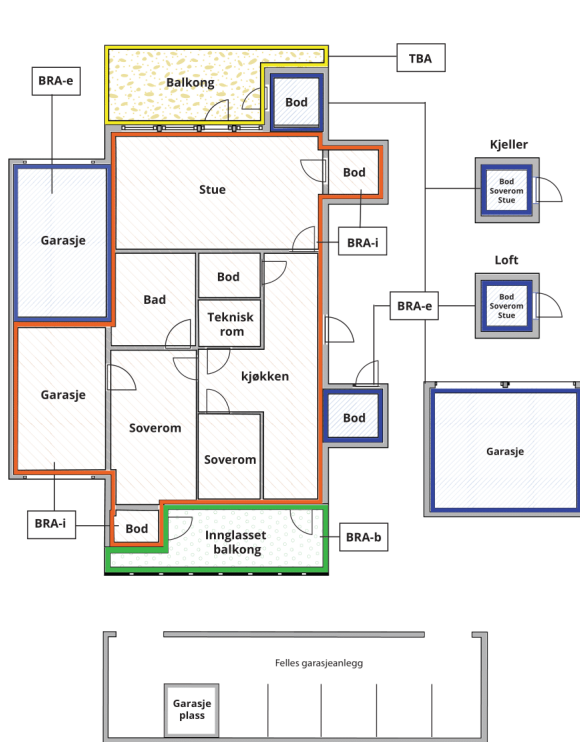
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	101			101	52
2. etasje	51			51	
Underetasje	28			28	
Leilighet	60			60	30
SUM	240				82
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, trapperom, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
2. etasje	Gang, loftstue, soverom 1, bod, bad, soverom 2		
Underetasje	Trapperom, bod 1, gang, bod 2, vaskerom		
Leilighet	Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, bod 2, soverom 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 9,4 m²
Stue: 34,2 m²
Kjøkken: 16,2 m²
Trapperom: 1,1 m²
Gang: 3,5 m²
Bad: 4,9 m²
Soverom 1: 11,5 m²
Soverom 2: 9,8 m²
Soverom 3: 6,2 m²

Areal 2. etg.
Gang: 3,8 m²
Loftstue: 20,1 m²
Soverom 1: 13,4 m²
Bad: 1,6 m²
Soverom 2: 11,9 m²

Areal underetasje:
Trapperom: 8,3 m²
Bod 1: 2,2 m²
Bod 2: 2,9 m²
Gang: 8 m²
Vaskerom: 5 m²

Areal leilighet:
Vindfang: 3,2 m²
Gang/stue: 22,1 m²
Kjøkken: 10,2 m²
Garderobe: 4,2 m²
Bad/vaskerom: 6 m²
Bod: 2 m²
Soverom 2: 9,6 m²

I 2. etg. er ikke alt areal medregnet på bad og bod da de ikke har målbare arealer. (kun ved takvindu på bad er målbart)
Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.
Noe vanskelig å måle rom i 2. etg. nøyaktig da det er skråtak med forskjellige vinkler, vegger og takvinduer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:
Det er opprinnelig tegnet en vegg mot kjøkkenet, men dagens løsning har en åpen løsning mot stuen.

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: Diverse elektriker arbeider.
Nytt gulv i stue/kjøkken i 2021.
Utbedret lekkasje i luftehatt i Februar 2024.
I forbindelse med vannlekkasje som ble oppdaget i november 2024 er det i 2025 etablert nytt bad, vannrør, overflater i garderobe, samt ny innmat i sikringsskap i leilighet. Samtidig ble det nye bjelker og enkelte overflater i hall i 1. etg.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det minste soverommet i 1. etg. har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.
Det er målt areal på 6,2 m² og volum på 14,7 m³ på minste soverom i 1. etg.
Det er anbefalt at et soverom er minimum 7 m² stort, og har et volum tilsvarende 15 m³.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takkonstruksjonen har endret retning med skråtakene ned mot garasjedører istedenfor som det er tegnet med skråtak ned på langsiden.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert elbil lader i 2022.

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	227	13
Garasje	0	28

Kommentar

Enebolig

Garderobe og bod i leilighet er regnet som s-rom.
Boder i underetasje er regnet som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Gjermund Langved	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
3907 SANDEFJORD	218	33	60	0	918.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Briskeveien 15									
Hjemmelshaver									
Langved Gjermund, Bogstad Sunniva									

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 790 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest for enebolig med utleieleilighet datert 26.11.2012.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	11.11.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	12.11.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	
2	12.09.2025	
3	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PI9006>

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