

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Sandåsveien 48, 0956 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 90, bnr. 292

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 07.11.2025

Rapportdato: 18.11.2025

Oppdragsnr.: 13438-1638

Referansenummer: KC1172

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



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 • tilleggbygg 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Anses som et rehabiliteringsobjekt.

Del av en tomannsbolig oppført i 1965 med mur- og trekonstruksjoner.

Bygningen har en normal byggmessig standard med de fleste byggtekniske komponenter og overflater fra byggeåret. Boligen har en enkel standard.

Gjennomgang av boligen har avdekket noen forhold som bemerkes:

- Våtrom er nådd betraktet levealder.
- Det elektriske anlegget bør vurderes/kontrolleres av en fagmann.
- Det er registrert fuktforskjeller og saltutslag i kjellergulv og i kjellervegger.
- Det er registrert fukt i krypkjeller/himling.
- Eldre overflater, innredninger og utstyr.

Boligen er eldre og det må påregnes betydelig oppussing.

Garasje oppført i 1965 med støpt dekke, pultak tekket med papp, yttervegger av murkonstruksjon, vippeport, sidedør og vindu med trådglass i trekarmen.

Det bemerkes eldre garasje og påkostninger/utbedringer må påregnes.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innklima kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Tomannsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Såløpbeslag i bly.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Koblete vinduer i trekarmen i kjeller.

Ytterdør i edeltre/Teak m/sidefelt og kodelås. Terrassedør med 2-lags glass i trekarmen. Datert 1993. Balkongdør med 2-lags glass i trekarmen.

Utgang fra stue til markterrasse med tregulv. Størrelse ca 17 m². Adkomst boligen med betong tekket med skifer heller og trapp. Størrelse ca 1,4 m². Utgang fra soverom(2 Etasje) til overbygd balkong med tregulv og rekkverk. Størrelse ca 5 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, belegg, fliser og betonggulv(kjeller). Vegger: Malte flater, panel, tapet og fliser. Himling: Panel, malte flater og himlingsplater.

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

Boligen har mursteinspipe. Vedovn i kjeller og peis m/innsats i stue. Sotluke i kjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen profilerte(kjeller) og finerte dører. Boligen har installert brann- og tyverialarm tilknyttet vaktelskap. Skyvedørgarderobe. Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Grunnet alder på bad blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Beskrivelser:
Bad med glatt innredning med servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, toalett og dusjhjørnet m/skyvedør. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

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

Grunnet alder på vaskeommet blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Beskrivelser:
Vaskerom med utslagskum i betong, stråleovn og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant, speil og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.
Flere stoppekraner til deler av vann anlegget.

Det er avløpsrør av støpejern. Stakemuligheter i kjeller og i grunn.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.
Varmtvannsbereder fra 1978, størrelse 287 l. Varmtvannsberederer plassert i vaskerom.
Luft - luft varmepumper fra Mitsubishi.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med fast fjell og morenemasse
Ukjente løsninger. Antatt dreneringen er fra 1965.
Kjelleryttervegger i betong og støpt plate.

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng med et øvre og nedre plan.

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.
Beskrivelser er gjort iht Alder av bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

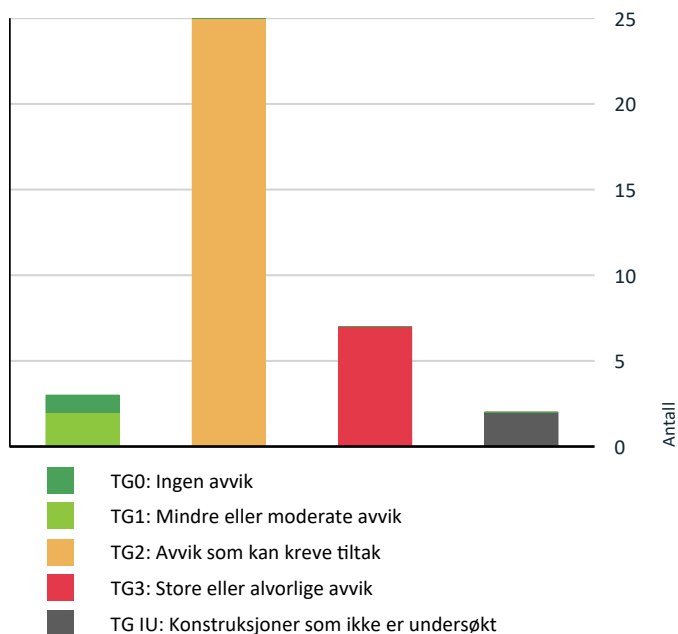
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegninger er fra Oslo bygningskontroll, Mottatt 12.11.1964.
Ombygget fra opprinnelig løsning.
Boder i kjeller er omdefinert og innredet som et P-rom.
Kjellerstue, vaskerom, gang.
Rommet er på mottatt godkjent tegning angitt som bod, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning.
Det er ikke søkt om en slik endring.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

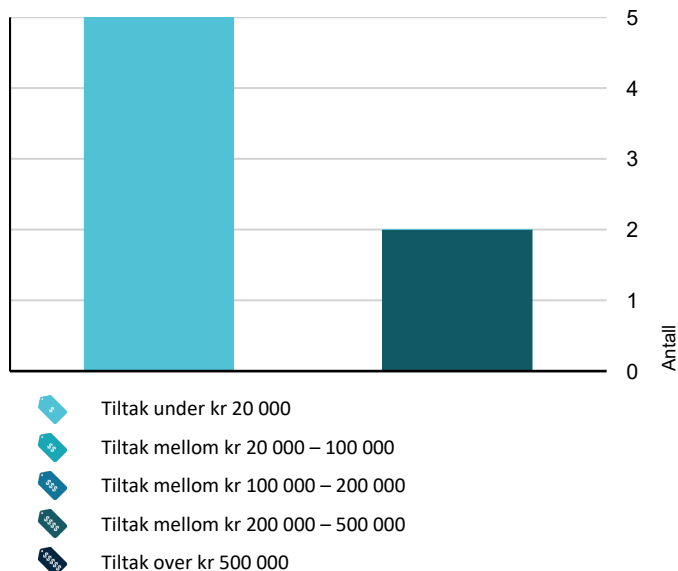
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Takstmannen har ikke elektro kompetanse.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Krypkkjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Kommentar

1964: Byggeår iflg Familien. 1965:
Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse

Boligen er for tiden ubebodd.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Eldre papp på taket.

Det er noe flatt over pipe- og lufter hatt. Dette gjør at vann kan bli stående på taket og ikke renne til avløp.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales jevnlig kontroll av taket/papp og at vann renner mot avløp.



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Sålebensbeslag i bly.

Vurdering av avvik:

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

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.

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eldre/opprinnelig kledning.

Oppsprekking og slitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Påkostninger/utskiftning av kledning og fasadeplater må påregnes om få år.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Koblede vinduer i trekarmen i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Flere vinduer har slitasje og begrenset gjenværende levetid. Vinduer fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Svertesopp i vindusrammer.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

! TG 2 Dører

Ytterdør i edeltre/Teak m/sidefelt og kodelås.
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 1993.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdører fremstår med forventede vær- og aldringsslitaser og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av dørene.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse med tregulv. Størrelse ca 17 m².

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Adkomst boligen med betong tekket med skifer heller og trapp.
Størrelse ca 1,4 m².
Rekkverket er målt til ca 94 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Råteskader i treverket/rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Utgang fra soverom(2 Etasje) til overbygd balkong med tregulv og rekkverk. Størrelse ca 5 m².
Tettesjikt under terrassegulv med sink.
Rekkverket er målt til ca 97 cm og det er liggende spiler/rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Eldre balkong. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på balkongen og tettesjikt.

Liggende rekkverk er en uheldig løsning. Det anbefales at rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

Konsekvens/tiltak

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

Påkostninger må påregnes om kort tid.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

! TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp terrasse 1 Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNSENDIG

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, belegg, fliser og betonggulv(kjeller).
Vegger: Malte flater, panel, tapet og fliser.
Himling: Panel, malte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flere opprinnelige flater.
Knirk i flere gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes oppgradering av overflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate og trekonstruksjoner.

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
2 Etasje:

- Det er målt opp til 13 mm forskjell på 2 meter i gang.
Det er målt opp til 13 mm i rommets ytterkanter.
Det er målt opp til 6 mm forskjell på 2 meter i soverom(midten).
Det er målt opp til 6 mm i rommets ytterkanter.

- 1 Etasje:
- Det er målt opp til 20 mm forskjell på 2 meter i stue.
Det er målt opp til 20 mm i rommets ytterkanter.
Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i gang.
Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

- Kjeller:
- Det er målt opp til 4 mm forskjell på 2 meter i gang.
Det er målt opp til 4 mm i rommets ytterkanter.
Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i alkove.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Vedovn i kjeller og peis m/innsats i stue.
Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Opprinnelig skorstein.
Plate av ubrennbart materiale må stikke 30 cm fram foran ilegget i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller og saltutslag i kjellervegger og gulv.

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.

! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Kryprom er en risikokonstruksjon i forhold til fuktskader, anbefales det på generelt grunnlag jevnlig kontroll av kryprom. Det anbefales og fjerner de lagrede organiske materialene og legge på plast mot grunn.

Det er synlig fukt/lekkasje innerst i krypkjeller.

Det er utført fuktsjek med fuktindikator med pigg. Det er registrert verdier opp mot 25,8 Fuktprosent.

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 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør utføres nærmere undersøkelser iht lekkasjen/fukt.



! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk i nedre del av trappen.

Spiler er målt til ca 32 cm i kjeller.

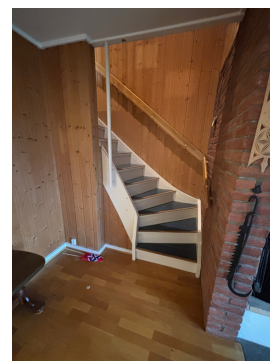
Åpninger i opptrinn er målt til ca 16 cm i kjeller.

Rekkverket i 2 Etasje er litt løst.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte(kjeller) og finerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger må påregnes om kort tid.

! TG 1U Andre innvendige forhold

Boligen har installert brann- og tyverialarm tilknyttet vaktsselskap. Skyvedørsgarderobe.

Garderobeskap.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Grunnet alder på bad blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Beskrivelser:

Bad med glatt innredning med servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, toalett og dusjhjørnet m/skyvedør.

Varmekabler i gulv.

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes blant annet:

Plastsluk med ukjent membran løsning.

Det er målt ca 14 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Gulvet er tilnærmet i vater.

Riss i veggfuger.

Bunnskinne til dusjhjørnet er høyere enn terskel.

Svertesopp silikonfuger.

Vindu i dusjonen.

Krakkelering i servant.

Mekanisk avtrekk fungerer ikke optimalt.

Sluket er ikke sentrert under dusjhodet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Grunnet alder på vaskeommet blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Beskrivelser:

Vaskerom med utslagskum i betong, stråleovn og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 1964

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Stålsluk med ukjent membran løsning.

Gulvet er tilnærmet i vater med fall rundt sluk.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller og saltutslag i veggflater og kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i kjellervegger, det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkken.

Det er påvist fuktskjolder i benekeplate v/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er normalt iht Alder på kjøkkenet.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilator.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant, speil og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Eldre toalettrom.

Konsekvens/tiltak

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

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppgraderinger må påregnes om få år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller. Flere stoppekraner til deler av vann anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Hoved stoppekranen er ikke funksjonstestet, Pga. Mulig funksjonsfeil. Det er eiers ansvar å vedlikeholde rør- og stoppekraner.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Stakemuligheter i kjeller og i grunn. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.



! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist kondensdannelser på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av ventilasjonen i bygningen.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 1978, størrelse 287 l.
Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannsbereder er nådd betraktet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftninger av varmtvannsbereder.



! TG 1 Andre installasjoner

Luft - luft varmepumper fra Mitsubishi.

Installasjonen er ikke funksjonstester på befaringsdagen.

! 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.

Automatsikringer

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent. Antatt byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 0

Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslukker apparat og flere røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fast fjell og morenemasse, iflg Familien.

! TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjente løsninger. Antatt dreneringen er fra 1965.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig godrun i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjelleryttervegger i betong og støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng med et øvre og nedre plan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk. Beskrivelser er gjort iht Alder av bygningen. Det anbefales og innhente dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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

Biloppstilling/lagring.

Byggeår

1965

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Beskrivelse

Garasje med støpt dekke, pultak tekket med papp, yttervegger av murkonstruksjon, vippeport, sidedør og vindu med trådglass i trekarmen.

Det bemerkes:

- Eldre/opprinnelig garasje/overflater.
- Sprekker i betongdekke.

Det må påregnes utbedringer.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	48			48	5
1 Etasje	57			57	18
Kjeller	47			47	
SUM	152				23
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1 Etasje	Entré, gang, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, gang 2		
Kjeller	Gang, vaskerom, kjellerstue, bod, bod 2		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde 2 Etasje ca 235 cm(gang).

Takhøyde 1 Etasje ca 240 cm(stue).

Takhøyde kjeller ca 221 cm(gang), ca 220 cm(kjellerstue).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fra Oslo bygningskontroll, Mottatt 12.11.1964.

Ombygget fra opprinnelig løsning.

Boder i kjeller er omdefinert og innredet som et P-rom. Kjellerstue, vaskerom, gang.

Rommet er på mottatt godkjent tegning angitt som bod, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning.

Det er ikke søkt om en slik endring.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført før innføringen av landsomfattende byggeforskrift i 1969.

Det er ikke registrert brannskille med dokumentert brannmotstand mellom boenhetene. Dette var ikke krav på oppføringstidspunktet, men vurderes å utgjøre en brannteknisk svakhet ut fra dagens branntekniske regler. Dette kan medføre økt risiko for brannspredning mellom boenhetene.

Ved eventuell bruksendring, seksjonering eller ombygging bør forholdet vurderes nærmere av brannteknisk fagkyndig, og det kan bli krav om oppgradering i tråd med TEK17.»

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: Kjellerstue tilfredsstillende ikke dagens krav til rom for varig opphold (lys- og rømningsforhold jfr. plan- og bygningsloven). Info:

Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i beskrivelsene. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Tomannsbolig	138	14
Garasje	0	18

Kommentar

Tomannsbolig

2 Etasje.
P-Rom: Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3
S-Rom: Bod

1 Etasje.
P-Rom: Entré, Gang, Toalettrom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang 2

Kjeller.
P-Rom: Gang, Vaskerom, Kjellerstue
S-Rom: Bod, Bod 2

Garasje

Garasje.
S-Rom: Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Steinar Sannes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	90	292		0	300.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandåsveien 48

Hjemmelshaver

Sannes Ole

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i garasje og på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Familien ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst...	Gjennomgått		Nei
Familie		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.11.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.07.2019	Skiftet innmat i sikringsskap. Nytt Ov 3x40A, overspenningsvern, 9 stk jordfeilsikringer hhv 25A, 16A og 7x10A i 2 rads renoveringsramme. Montert egen seriemåler og bryter for varmekabler.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.09.2021	Montering av stikkontakter bak tv u/jord, m.m	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.01.2020	Ny kurs 2/16 amp til varmepumpe, m.m.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.07.2020	Feilsøk kurs 6 ikke funnet feil. Alle søk er gode, m.m.	Gjennomgått		Nei
Oslo kommune	07.04.1967	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 godkjennelse 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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 godkjennelse 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/KC1172>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon