





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nesgata 9, 4934 NES VERK
 TVEDESTRAND kommune
 # gnr. 44, bnr. 2, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 11.03.2025

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 20201-1613

Referansenummer: TX7810

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann
Espen Martinsen

Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmarti@live.no



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1971, oppført i en etasje.

Tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning tilsier at taktekkingen ble fornyet i 2014 og våtrommet ble oppgradert i 2017. Videre er kjøkkenet av nyere dato.

Utvendige overflater har et helhetlig behov for vedlikehold. Videre må det påregnes utskiftning av kledning med påbegynte råteskader.

Kjøper må være oppmerksom på levetidsberegningene for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig ytterkledningen, gjenværende vinduer, dører, røropplegg og elektrisk spredningsnett som legges til grunn for vurderingen.

Det er behov for etablering av tiltak mot kondensfukt i krypkjelleren, samt utbedring av tilstøtende bygningsdeler med fukt og råteskader.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

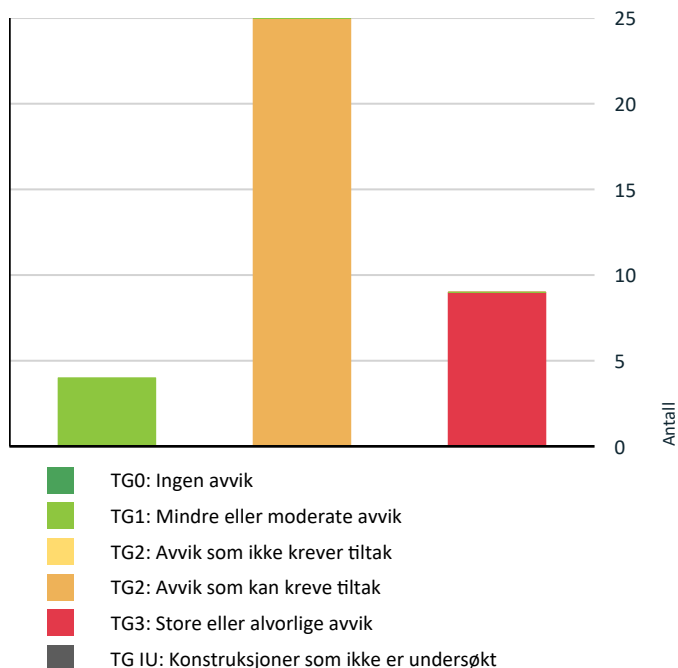
Enebolig

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

Opprinnelig kott er omgjort til dusjhjørne (del av baderommet). Bruksendringen er ikke formelt omsøkt. Planløsningen i tilknytning til bodroms-tilbygget samsvarer ikke fullstending med tilgjengelige tegninger og inntegnet kjeller eksisterer ikke.

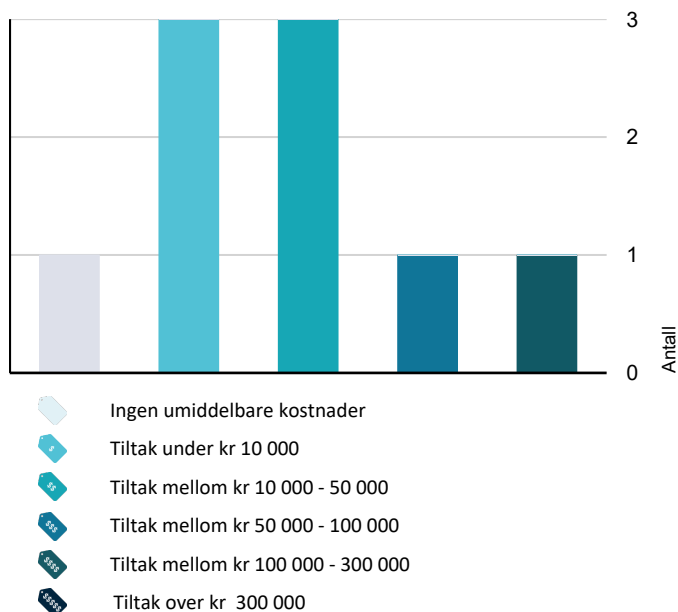
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnendes skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Snøfangere	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Krypromsdør	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Boddører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hovedinngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Markiser [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [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](#)
- ! 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 > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1971

Kommentar

Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard, ut fra datidens byggemåte.

Vedlikehold

Boligen har vedlikeholdsetterslep. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende fuktskader i Kryprom og Etasjeskille.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av tilgjengelige gangbare deler av øverloftet og takutstikket på to punkter.

Siden taket (taktekking) kun er observert fra bakkenivå og stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eksempelvis stillas i kombinasjon med sikkerhetssele.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er teknet med asfaltpapp. Teknisk utførelse av undertaket kan ikke detaljvurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Hovedtakflatene er utført med betongtakstein og det er benyttet metallplater over bodromstilbygget.

Tilgjengelige opplysninger fra forrige eier tilsier at hovedtakflatene ble fornyet i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig alders slitasje / overflateslitasje i tilknytning til metallplatene over den tilbygde delen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn med overgangstekninger i tilknytning til gjennomføringer i takflatene, overgang mellom metallplater og takstein, samt etterkontroll av eventuelle taksteinsbrekkasjer.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.
Feiestige er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det ble registrert nedbøyning i takrenne ved bodromstilbygget. Delaminert terskelbeslag i tilknytning til terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utbedring / oppretting av takrenne med nedbøyning og utskiftning eller rehabilitering av overflate i tilknytning til terskelbeslag ved terrassedør.



Snøfangere

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Eventuell ettermontering av snøfangere medfører at takkonstruksjonen tidvis utsettes for ekstra vektbelastning og innebærer at vesentlige snølaste må fjernes manuelt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning og liggende malt vestlandskledning.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonens nedre deler er utsatt for kondensbelastning fra tilstøtende kryprom. Det ble registrert fuktmerker i gjennomføring for ventilslange på kryploftet. Deler av kledningen er utsatt for vannsprut / fuktbelastning fra tilstøtende opparbeidelse. Det ble registrert tørkesprekker, manglende dryppkant og utlufting ved veggfoten.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring tetting og fall på fleksislange i tilknytning til ventilgjennomføring. Det må påregnes rehabilitering av ytterkledningen. Utlufting av kledningen, vindspærre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av tilgjengelige gangbare deler av øverloftet og takutstikket på to punkter.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede boligrom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangler vind/slagregnstetting i tilknytning til endeveggene på kaldtloftet. Delvis sammenklemt luftespalter medfører redusert utlufting ved takutstikkene. Det ble registrert uttetheter i insektnettingen ved takutstikkene. Tildekkede skråtak over bodromstilbygget. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utlufting av skråtak og kryploft er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Ettermontere vind/slagregnstetting i tilknytning til endevegger mot kryploft og utbedring av insektnetting ved takutstikkene. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra oppføringsperioden. Enkelte vinduer har nyere glassfelt i eksisterende rammer. Nyere pvc-vindu i soverom, produksjonsmerket 2022 og trevindu med 2-lag glass i kjøkken, produksjonsmerket 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjenværende vinduer mangler tettestapninger. Aldringssvekkelser for tettestapninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de gjenværende vinduene.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes rehabilitering, utbedring av tettestapninger, løpende utskiftning av vindusglasser og/eller kommende utskiftning av de gjenværende vinduene i boligen. Tettestapninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



TG 2 Boddører

Overflatebehandlet finèrdør og malt boddør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det mangler utvendig terskelbeslag. Dørene har synlig slitasje / vedlikeholdsbehov, hovedsakelig den ytre døren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ettermontere utvendig terskelbeslag. Utvendig overflatevedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrassedør

Hevedør fra byggeår med nyere glassfelt, produksjonsmerke 2008.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

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

Døren mangler tettestpaking og har synlig utvendig slitasje og overflatesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes etablering av tettestpaking og utvendig rehabilitering, eventuelt utskiftning av døren i sin helhet dersom man skal oppnå bedre isolerende effekt.



TG 2 Hovedinngangsdør

Overflatebehandlet tredør med enkle glass og ettermontert katteluke.

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

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

Synlig sprekk i glass. Døren mangler tettestpaking.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes etablering av tettepakning og utskifting av glassfelt, eventuelt utskifting av døren i sin helhet dersom man skal oppnå bedre isolerende effekt.



Terrasse

Beiset terrassegulv av tre og tilfar/bjelkelag over opprinnelig betongdekke. Terrassen er utført med smijernsrekke. Tilstand på underliggende betongdekke er ikke tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

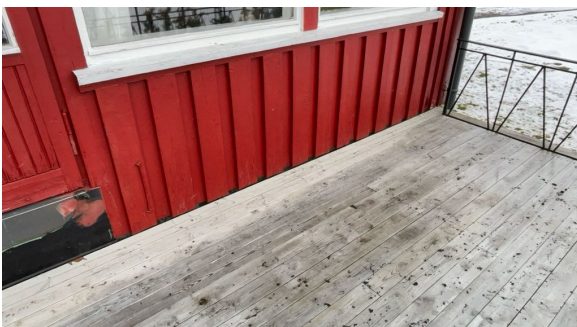
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrassgulvet er tidvis utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Overflatevedlikehold.



Tilstandsrapport

⚠ TG 3 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappevanger ved hovedinngang står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Overflatevedlikehold. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



⚠ TG 3 Krypromsdør

Enkel plassbygget tredør / krypromsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmen er oppfuktet som følge av kondensfukt fra kryprommet, fuktvandring fra tilstøtende murkonstruksjon og vannsprut fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring eller utskiftning av karm, overflatevedlikehold av dør og etablere utvendig fordypning / brønn for å unngå vannsprut fra terreng.

Kostnadsestimat: Under 10 000



⚠ TG 2 Markiser

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Markisene har synlig tekstilslitasje og revner i de ytre delene av tekstiloverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av tekstiler, smøring og overhaling av bevegelige deler.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med malt parkett og laminatgulver. Veggflatene er utført med tapet, plater og malt trepanel. Det er benyttet malt trepanel og takessplater i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeid med ferdigstilling av innvendig omramming / belistning rundt soveromsvindu. Langsgående tørk/fraglidningssprekk i laminatgulv, i tilknytning til mellomgang og endetørk/fraglidninger i stue. Det ble registrert overflateavvik/uttørkede fukmerker som indikerer kondens eller avføring fra mus i den ytre boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille omramming / belistning rundt soveromsvindu. Det må påregnes lokale utbedringer.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelagskonstruksjon av tre mot terreng / kryprom.

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.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Konstruksjonen ligger mot kryprom og er utsatt for kondensfukt med påfølgende råteskader. Skillekonstruksjonen har utettheter og er eksponert for mus.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konstruksjonen må rehabiliteres og det må utføres reparasjoner av råteskadede konstruksjonsdeler. Omfanget er ikke vurdert. Slike tiltak må også sees i sammenheng med tiltak for uttørking av kryprommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TE 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

Vedovn av støpejern i stue.

Vurdering av avvik:

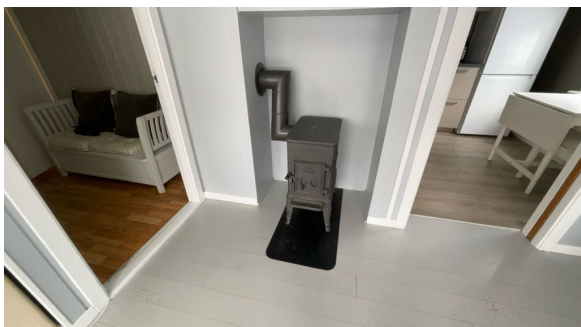
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble registrert overflaterust i tilknytning til sotlukedør. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.



TE 3 Kryp Kjeller

Kryprom med utvendig adkomst og kjellerrom med innvendig adkomsluke i kjøkken.

Kryprom og blindkjellere kan være tidvis utsatt for kondensbelastning og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble utført stedvis fuktmåling av trefukttinnhold/vektprosent i tillegg til visuell kontroll av utvalgte steder.

Generell informasjon om krypkjellere:

Tilslig av fukt, avdampning fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør også være tilstrekkelig fuktsikring langs tilbakefylte murer for å forhindre fuktgjennomgang. Videre bør det være fuktsperre mot terreng for å forhindre avdampning fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Det ble målt høyt trefukttinnhold, som ligger over fibermetningspunktet for materialer av gran og furu (over 28% vektprosent). Videre ble det registrert råteskader i tilknytning til deler av bunnsvillene. Omfanget kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

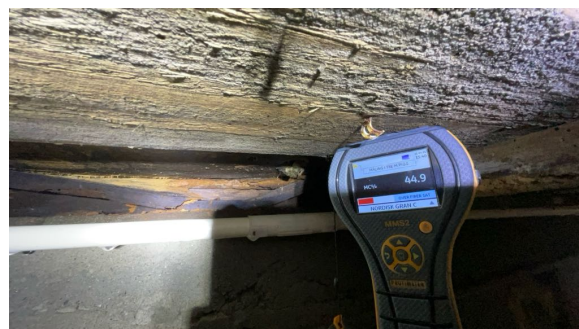
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Skadet treverk må skiftes.

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Rense terrengflater for avfall og organiske toppmasser. Legge ut utjevne drenerende pukkmasser i kombinasjon med plast / radonsperre mot grunnen og avstengning av lufteventiler som forebyggende tiltak mot kondensering og fuktbelastning i krypromskonstruksjoner. Montere rotoravfukter / krypgrunnsavfukter som forebyggende konserveringstiltak. Viser for øvrig til avsnittet: Etasjeskiller

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling - Skadelig høyt trefuktinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen.



Råteskade - Konstruksjon over grunnmur.

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte finerdører og dører med glassfelt. Lakket skyvedør mellom stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har redusert vriderfunksjon / låsekasser som bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av låsekasser med redusert vrider-funksjon.



VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med nyere overflater og installasjoner.
I følge forrige og nåværende eier ble baderommet fornyet i 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Vindu ligger innenfor våt-sone for dusj. Det er montert åpne rørføringer med mekaniske innfestinger i våt-sone. Det ble registrert overflateavvik / ufagmessig utførelse av overflate i tilknytning til overgangskjøt mellom takplater i tak/himling over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt. Ettermontering av dusjkabinett er et tiltak som forebygger mot fuktskader i dusj-soner hvor det er tekniske løsninger kan medføre risiko for fuktutfordringer over tid.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant.

Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme. Tilgjengelige kontrollerte deler av gulvet er utført med fall mot sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig gulvbelegg med oppkant.

Det er etablert sluk i dusjsonen og hjelpesluk mellom varmtvannsbereder og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Hjelpesluk er tilsmusset og har begrenset tilkomst som følge av plassering av varmtvannsbereder og vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servanttinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Etablere tilluftsspalte i dør. Opprinnelig avtrekksventil i tak / himlingen kan med fordel forblendes slik at luft trekkes fra øvrige oppholdsrom.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise fuktskader som følge av bruken av våtrommet. Skillekonstruksjonen ligger for øvrig mot kryprom hvor det er påvist kondensutfordringer.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Tilstandsrapport

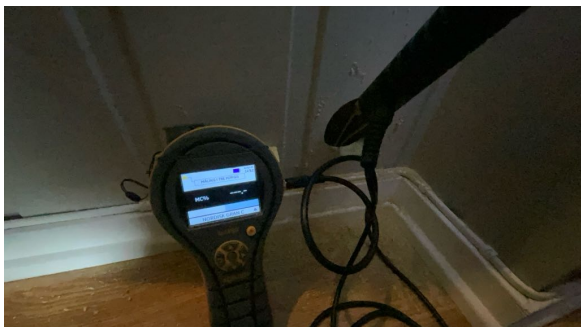
Gulv / skillekonstruksjon i våtrommet er utsatt for kondensfukt / kondensbelastning fra tilstøtende kryprom.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Viser for øvrig til kommentarer vedrørende Etasjeskille og Kryprom. Kostnadsestimater fremgår av de aktuelle avsnittene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.



Fuktmåling - Krypromssiden - Høyt trefukttinnhold i skillekonstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Overflater:

Innredning:

Over og underskaper med slette fronter.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Utløpt garantitid for installasjonene.

Avsatt plass til kjøleskap.

Komfyrvakt er montert. Installasjonen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte ujusterte fronter og ujustert oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterjustering av fronter og oppvaskmaskin.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Utløpt garantitid for installasjonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i kobber, stål og plast/peX.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på gjenværende innvendige vannledninger av kobber. Supplerte vannledninger av plast/peX er ikke tilkoblet vannfordelerskap. Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

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.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eldre trykkrør/vannrør. Videre anbefales ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Eksempelvis kjøkken.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

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.

! TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler aktiv bruk av elektriske avtrekksvifter, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

Tilstandsrapport

TG 3 Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe, produksjonsmerket 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det mangler utvendig vifte-deksel og det ble registrert delvis defekt utvendig isolasjon rundt gassrørene.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Rekvirere servicepersonell for reparasjon av utvendig deksel og rørisolasjon, samt generell service på installasjonen. Naturlig alders slitasje i kombinasjon med reparasjonsbehov medfører at må påregnes kommende utskiftning av varmpumpen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider (Ca 113 liter) er plassert i bad/vaskerommet. Berederen er produksjonsmerket 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



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 bygnings sakkyndig 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.

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bod.

Tilstandsrapport

Tavleskapet er utført med nyere automatsikringer og automatisk strømmåler. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det ble registrert uisolert leder i tilknytning til takpunkt i kjøkken. Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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.

1971 24.08.16 ble AMS måler installert, Det ble gjort noe arbeid på badet i 2017.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Gjort av fagelektro

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

to nye stikkontakter på bad og lagt inn gulvvarme, gjort sommer 2017. Det foreligger samsvarserklæring i forbindelse med installasjon av AMS-måler, for det andre som er gjort vet jeg ikke.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Vet ikke.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei har ikke skjedd så lenge jeg har bodd her

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Det ble registrert uisolert leder i tilknytning til takpunkt i kjøkken. Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet omfatter kun innhenting av rapport fra el-takstmann og mindre utbedringer av uisolerte ledere og eventuelle øvrige utbedringsbehov som avdekkes. Eventuelle utbedringer av større omfang eller oppgraderinger / standardhevinger er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hovedinntak - Kryploft



Tavleskap - Entrè/gang

TG 3 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke lokalisert røykvarsler.

Tiltak:

Ettermontere forskriftsmessig påkrevet røykvarsler.

Kostnadsestimat:

500,-

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?

Ja Boligen mangler fungerende røykvarsler.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på planerte masser. Det visuelle inntrykket tilsier at det er leire og/eller morenemasser. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Registrerte horisontalavvik i tilknytning til stuedelen i kombinasjon med mursprekker i ringmuren tilsier at det har vært noe setninger i grunnen.

TG 2 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Delvis tilbakefylt ytterkonstruksjon mot kryprommet.

Vurdering av avvik:

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

Terrangforholdene på eiendommen tilsier at deler av overvannet passerer under i kryprommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Etablere utjevne drenerende pukkmasser og fuktsperre mot grunnen i kryprommet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Omsluttende ringmur av betong, mot kryprommet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert setningssprekker i murverket, hovedsakelig i tilknytning til den øst/sydøstlige siden. Videre ble det registrert sprekker i støpt gulv mot grunnen, i tilknytning til den tilbygde boden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side. Videre må det påregnes utbedring av støpt gulv mot grunnen i den tilbygde boden.



TG 2 Terrangforhold

Den planerte delen av tomten ligger inn mot skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

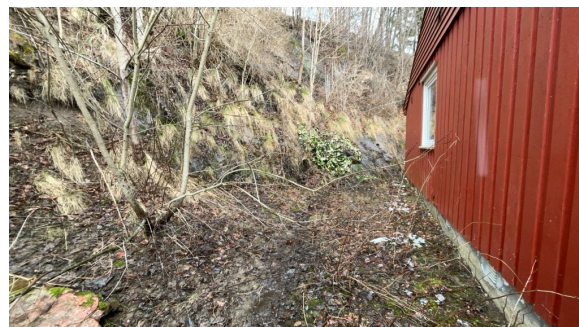
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i et område hvor det kan forekomme overvannstilsig, hovedsakelig fra nordlig og østlig side.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i perioder med vedvarende nedbør og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering eller tiltak for å redusere fuktinnslag til krypkjeller.



Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

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.

Det er uvisst om vann og avløpsledninger ligger på frostfri dybde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er naturlige aldringssvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	76			76	17
Etasje - Boder med utvendig adkomst		10		10	
SUM	76	10			17
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken		
Etasje - Boder med utvendig adkomst		2 Boder med utvendig adkomst	

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Kryprom og øverloft er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for terrassene ved stue og hovedinngang som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig kott er omgjort til dusjhjørne (del av baderommet). Bruksendringen er ikke formelt omsøkt. Planløsningen i tilknytning til bodroms-tilbygget samsvarer ikke fullstending med tilgjengelige tegninger og inntegnet kjeller eksisterer ikke.

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)
Enebolig	76	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	44	2	5	0	463.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato	
Nesgata 9							
Hjemmelshaver							
Bechen John-Alexander							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet det kommunale avløpsnett.

Om tomten

Tomtearealet (festet tomt) som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev. Utfyllende opplysninger om festekontraktens innhold må innhentes hos eier, bortfester, ansvarlig megler eller statens kartverk.

Tilgjengelige digitale kartløsninger indikerer at deler av bygningens nordøstlige side er oppført over nabogrensen.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning.	01.02.1967		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	17.11.1971		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

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 Rappportsammendrag 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 brukeren 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TX7810>

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