

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Osterøyvegen 321, 5286 HAUS

 OSTERØY kommune

 gnr. 52, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 09.08.2024

Rapportdato: 22.08.2024

Oppdragsnr.: 22128-1048

Referansenummer: VW4949

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref: Espen Rikstad



7-Fjellstakst as



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

Norsk takst

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



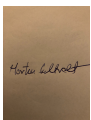
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

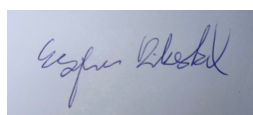
7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411

Medansvarlig



Espen Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
espen@7fjellstakst.no
994 88 591



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 over to plan med terrasse, balkong, parkeringsplass og to eksterne garasjer. Uteområdet er opparbeidet med plen, grus, bed, mur og tilkomstvei

Bygningen har støpt gulv på fast masser, yttervegg i bindingsverk med stående og liggende kledning. Saltak teknet med takstein.

Boligen er oppført i 1970, tilbygget i ettertid, og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde og fra innvendig loftsetasje.

Taktekkingen består av betongtakstein fra varierende alder.

Det har tilstrekkelig fall og overganger ser stabile ut.

Takrenne og nedløp av plast fra byggeår med nedløp til terreng.

Pipe over tak, pusset.

Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Det er bindingsverk konstruksjon med stående og liggende trekledning.

Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører.

Takkonstruksjonen består av w-takstol og kaldtloft.

Det er undertak av plater.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.

Takgjennomføringer sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Vinduer med isolerglass av ulik type og alder.

Glass, karmen, beslag er kontrollert.

Det er utført stikkprøver på lukkemekanisme.

Tilstandsgrad basert på helhet.

Ytterdør og balkong dører med glassfelt.

Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører er av varierende alder.

Tilstandsgrad er basert på helhet.

Terrasse i balkong med terrassebord, med tilkomst fra stue og bakkeplan.

Balkong teknet med sink, med tilkomst i fra soverom.

Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.

Utvendig tre trapp er testet.

Kontrollert for funksjon og sikkerhet.

Boligen har to eksterne garasjer.

Gulv, vegger og himling er utført i støpt betong.

Garasjeport av tre.

Kontrollert visuelt for skader, avvik og fukt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat og fliser.

Vegger med malte plater og betong.

Himling av malte plater

Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Det er noe bruksslitasje som er i tråd med alder.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning.

Horisontalt avvik målt med laser.

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon.

Boligen ble oppført før det ble krav om radonmåling.

Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.

Mursteinspipe, 1 side er flislagt og resterende sider er pusset og malt.

Boligen har frittstående peisovn montert i stue.

Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.

I tillegg til ventilasjon og installasjoner.

Gjelder uinnredetkjellerrom og bod i husets underetasje.

Det er en heltre trapp med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendig trapp er funksjons testet

Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Innvendig malte fyllingsdører

Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med fliser på gulv og vegger.

Himling av malte plater.

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Det er varme i gulv, dusjhjørne og toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.

Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.

Benkeskap med porselen servant, speil med belysning over.

Undersøkt for slitasje og skader.

Det er mekanisk avtrekk.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i underetasje med malt betonggulv og vegger av mur/betong.

Sluk med ukjent utførelse.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje.

Tilstandsgrad basert på helhet.

Sluk er plassert ved utslagsvask og fall til sluk sjekket med laser.

Overflate gulv er sjekket for riss, sprekker og generell slitasje.

Våtrommet har eldre soilsluk.

Kontrollert for tettesjikt, utførelse og avvik.

Der er montert en enkel utslagsvask.

Kontrollert for funksjon og slitasje.

Det er naturlig ventilasjon.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Hulltaking ikke gjennomført grunnet tilliggende konstruksjoner.

Vegger er av murt lettklinkerblokker.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Induksjonstopp, stekeovn, kjøkeskap/frys og oppvaskemaskin.

Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kontrollert avtrekk over komfyr og

muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, strier på vegger og malte plater i tak.
Enkel servant og gulvstående toalett.
Undersøkt for slitasje på overflater, funksjon, ventilasjon og avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledning av kobberrør med og uten plastkappe fra byggeår.
Systemet er kontrollert for lekkasje og slitasje.
Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder.

Naturlig avtrekk og tilluft.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Kontrollert funksjon og slitasje.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2012, plassert i gang.
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på bad/vaskerom.
Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.
VVB er tilkoblet med stikkontakt. Dette var en godkjent løsning på monterings tidspunktet.
Eldre sikringskap oppgradert med automatsikringer plassert i bod.

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er montert.
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.
Det er ikke dokumentert noe drenering.
Fundament er ikke synlig for kontroll.
Grunnmur av støpt betongmur.
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Forstøtningsmur mot vei og terrasse.
Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.
Boligen er plassert i skrående terreng.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.
Septiktank av betong, plassert ved bolig.
Kontrollert for dokumentasjon og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

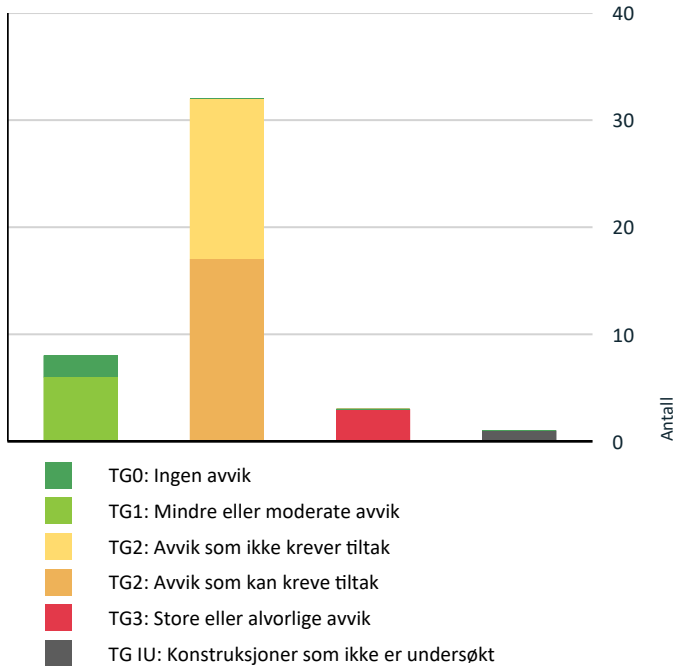
Enebolig

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

Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Endringene som er gjort er søknadspliktig.

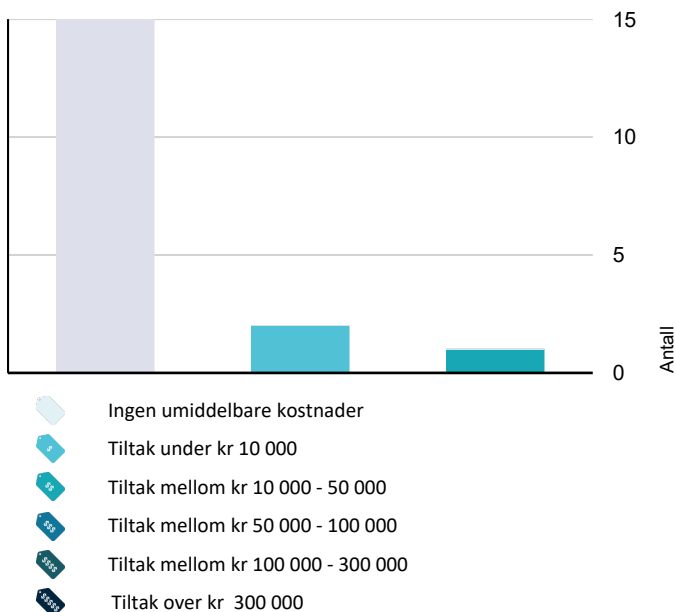
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstfullmektig og takstingeniør, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til gjeldene forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 1951 med noe oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert El bil lader
2023	Modernisering	Nye spotter i himling Ny laminat på soverom
	Tilbygg	Boligen er tilbygget i enden av stue og kjøkken.

Det anbefales en nærmere inspeksjon av takets tilstand for å vurdere om utskifting eller reparasjon er nødvendig. Regelmessig vedlikehold og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å sikre takets funksjon og levetid. Eldre takstein har lettere for å knekke eller smuldre opp. Dette kan gjøre at fuktighet kommer inn på undertaket og gir fuktskader.



UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde og fra innvendig loftsetasje.

Taktekkingen består av betongtakstein fra varierende alder. Det har tilstrekkelig fall og overganger ser stabile ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenne og nedløp av plast fra byggeår med nedløp til terreng. Pipe over tak, pusset. Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere installasjon av snøfangere på taket, spesielt hvis bygningen ligger i et område med mye snøfall, eller om det er risiko for at snøras kan skade personer eller eiendom. Selv om det ikke var krav om snøfangere da bygningen ble oppført, kan fraværet av snøfangere føre til økt risiko for snø- og isras fra taket. Dette kan være en sikkerhetsrisiko for personer, samt forårsake skade på eiendom under takskejget, som terrasser, trapper, og inngangspartier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon med stående og liggende trekledning. Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe tørkesprekker i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig vedlikehold.

Tørkesprekker kan indikere uttørking av treverket, noe som kan føre til redusert beskyttelse mot vær og fukt, og øke risikoen for råteskader over tid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen består av w-takstol og kaldtloft.

Det er undertak av plater.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.

Taggjennomføringer sjekket for fukt skjold og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe fukt skjolder på nedsiden av pipen. Det er ikke registrert fuktighet ved bruk av fuktmåler.

Vindskibord har råteskade

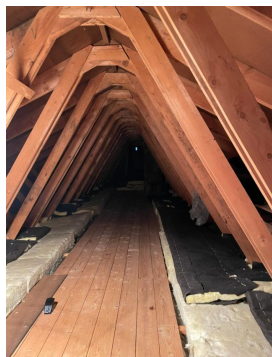
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn.

Det må påregnes oppgraderingen ved å bytte vindskibordene.

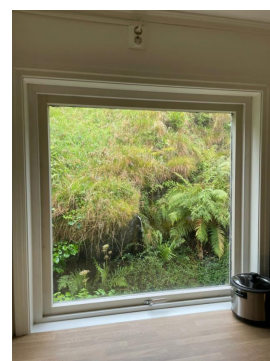
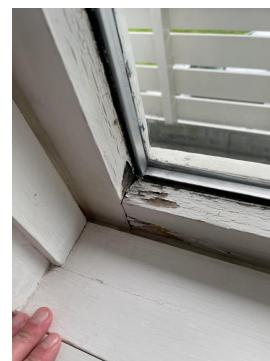
Tilstandsrapport



- Det er avvik:
Flere vinduer har en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av ulik type og alder.
Glass, karm, beslag er kontrollert.
Det er utført stikkprøver på lukkemekanisme.
Tilstandsgrad basert på helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør og balkong dører med glassfelt.
Kårmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.
Dører er av varierende alder.
Tilstandsgrad er basert på helhet.

Vurdering av avvik:

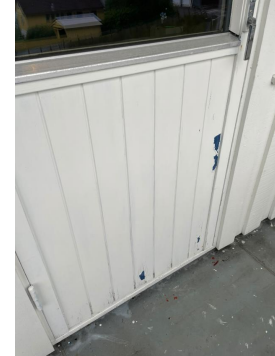
- Det er avvik:

Det er en del bruksslitasje på dørene.
Dør til balkon ut fra soverom, har utvendige råteskader på nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig vedlikehold.
Balkongdør fra soverom bør skiftes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i balkong med terrassebord, med tilkomst fra stue og bakkeplan.
Balkong teknet med sink, med tilkomst i fra soverom.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk på balkong med utgang fra soverom er for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales jevnlig tilsyn av tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tre trapp er testet.
Kontrollert for funksjon og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen har to eksterne garasjer.
Gulv, vegger og himling er utført i støpt betong.
Garasjeport av tre.
Kontrollert visuelt for skader, avvik og fukt.

Vurdering av avvik:

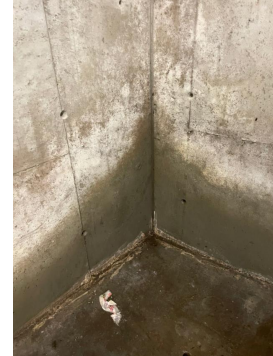
- Det er avvik:

Symptomer på fuktighet i grunnmur.
Garasjeport har noe skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

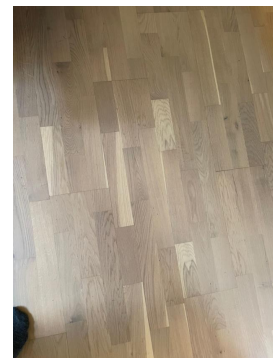
Det anbefales å undersøke dreneringssystemet og vurdere tiltak for å forbedre fuktbeskyttelsen, slik som utbedring av drenering eller påføring av fuktsperre, for å forhindre ytterligere skade. Fuktmerker i grunnmuren kan indikere problemer med drenering eller vanninntrengning, noe som kan føre til skader på konstruksjonen, redusert levetid, og potensielt mugg- eller råtedannelse. Det anbefales å utbedre skade på garasjeport for å hindre ytterlige skade og for å sikre portens funksjon og levetid.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat og fliser.
Vegger med malte plater og betong.
Himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.
Det er noe bruksslitasje som er i tråd med alder.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser.

Vurdering av avvik:

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

Gulv på grunn har en høydeforskjell på 10 mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon. Boligen ble oppført før det ble krav om radon måling. Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, 1 side er flislagt og resterende sider er pusset og malt. Boligen har frittstående peisovn montert i stue. Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er oppdaget at det mangler en ildfast plate (f.eks. av stål eller glass) på gulvet foran vedovnen/peisen. Dette er et avvik fra de standardiserte kravene for brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Installer ildfast plate for å oppfylle brannsikkerhets krav.

Manglende plate gir økt risiko for brannskader på gulvet grunnet gnister eller glør.

Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.

I tillegg til ventilasjon og installasjoner.

Gjelder uinnredetkjellerrom og bod i husets underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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 Innvendige trapper

Det er en heltre trapp med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendig trapp er funksjons testet

Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

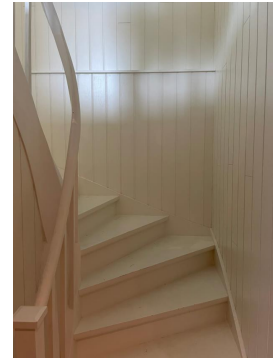
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er for stor åpning i rekkverket etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å utbedre rekkverket slik at det er godkjent i henhold til dagens krav.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig malte fyllingsdører

Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Det er noe bruksslitasje, som er i tråd med alder.

Tilstandsrapport

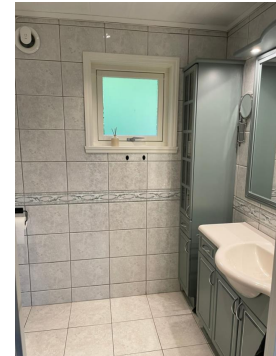


VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med fliser på gulv og vegger.
Himling av malte plater.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjhjørne og toalett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekk i flis ved rørgjennomføring i baderomsmøbel.
Dør av uegnet materiale er plassert i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Resultat ved måling viser at det er 5 mm motfall fra sluk til dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og tettesjikt, kontrollert for utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefaler bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med porselen servant, speil med belysning over.
Undersøkt for slitasje og skader.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på baderomsmøbelet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrommet fungerer med disse avvikene.

Det anbefales å installere et lekkasjevarsler som gjør det mulig å oppdage lekkasjer raskt for å forebygge vannskader.

Uten mulighet for å oppdage lekkasjer tidlig kan det oppstå skjulte vannskader i vegg- og gulvkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

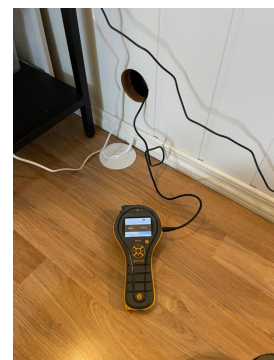
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje med malt betonggulv og vegger av mur/betong. Sluk med ukjent utførelse. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje. Tilstandsgrad basert på helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del bruksslitaske og kosmetiske mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved utslagsvask og fall til sluk sjekket med laser. Overflate gulv er sjekket for riss, sprekker og generell slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

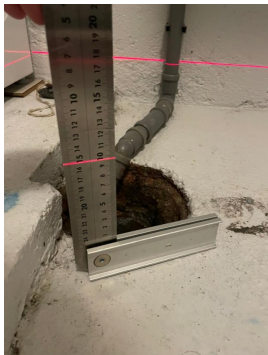
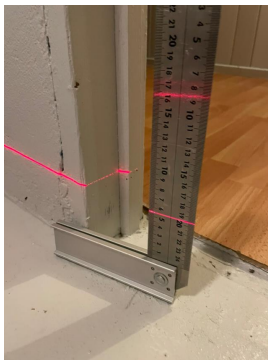
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

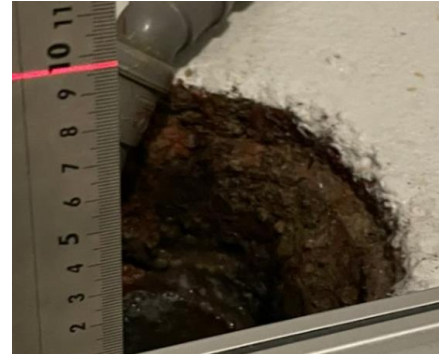
Våtrommet har eldre soilsluk.
Kontrollert for tettesjikt, utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Der er montert en enkel utslagsvask.
Kontrollert for funksjon og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

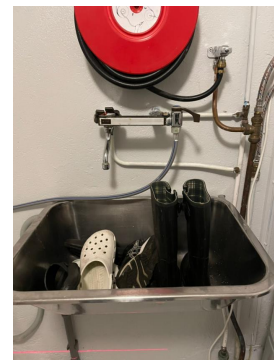
Eldre armatur over vask, som har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortsatt observasjon av armaturen anbefales, med tanke på mulig utskifting ved tegn på funksjonssvikt eller lekkasje. Armaturen kan være mer utsatt for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt i nær fremtid, noe som kan føre til vannskader eller behov for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

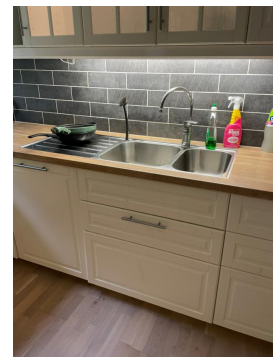
Hulltaking ikke gjennomført grunnet tilliggende konstruksjoner.
Vegger er av murt lettklinkerblokker.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap/frys og oppvaskemaskin.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, strier på vegger og malte plater i tak.
Enkel servant og gulvstående toalett.
Undersøkt for slitasje på overflater, funksjon, ventilasjon og avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledning av kobberør med og uten plastkappe fra byggeår. Systemet er kontrollert for lekkasje og slitasje.

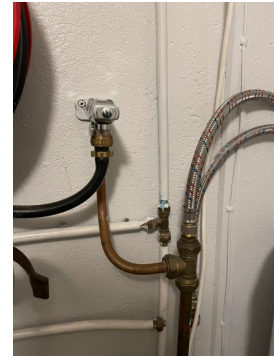
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje. Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Kontrollert funksjon og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det mangler ventilasjon på soverom innenfor kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe fra 2012, plassert i gang.
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

Årstall: 2012 **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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på bad/vaskerom. Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.

VVB er tilkoblet med stikkontakt. Dette var en godkjent løsning på monterings tidspunktet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eldre sikringskap oppgradert med automatsikringer plassert i bod.

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.
1970 Deler av anlegget er tatt i nyere tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja På deler av anlegget.

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Hovedsikring er ny

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

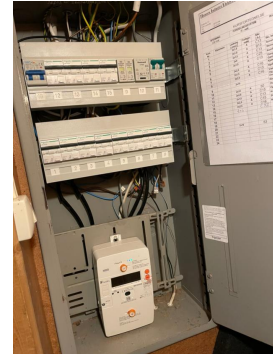
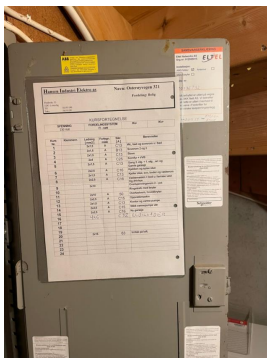
Nei

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?

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er montert.
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke dokumentert noe drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ikke synlig for kontroll.
Grunnmur av støpt betongmur.
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avviket.



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot vei og terrasse.
Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghold

Boligen er plassert i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Septiktank av betong, plassert ved bolig.
Kontrollert for dokumentasjon og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en grundig inspeksjon av septiktanken for å vurdere tilstanden. Eventuell reparasjon, forsterkning eller utskifting bør vurderes for å sikre fortsatt funksjon og forhindre miljømessige konsekvenser. Eldre betongseptiktanker kan ha svekket struktur og være mer utsatt for sprekker, lekkasjer, eller funksjonssvikt, noe som kan føre til forurensning av omkringliggende jord og grunnvann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

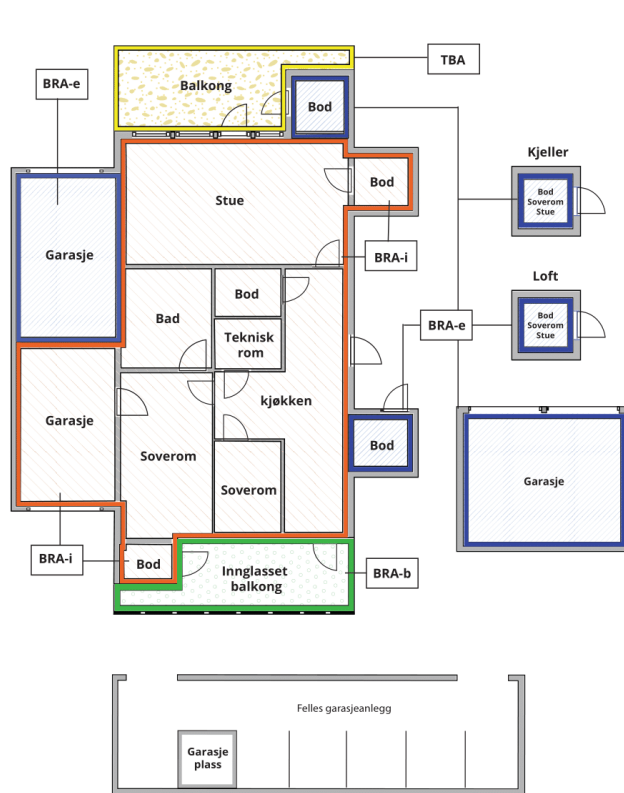
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	112			112	80
Underetasje	71	58		129	
SUM	183	58			80
SUM BRA	241				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Underetasje	Entré , Toalettrom , Gang , Bod , Vaskerom , Uinnredet kjellerrom , Kjellerstue , Soverom	Garasje , Garasje 2	

Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaringsdato.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Underetasje:

Entre: 14,6
Toalettrom: 1,9
Gang: 6,6
Bod: 2,3
Vaskerom: 7,6
Uinnredet kjellerrom: 12,3
Kjellerstue: 13,2
Soverom 1: 8,3

Ekstern garasje 1: 18,5
Ekstern garasje 2: 39,7

1. etasje

Gang: 9,7
Kjøkken: 22,6
Soverom 2: 7,5
Soverom 3: 7,3
Soverom 4: 11,7
Soverom 5: 6,6
Stue: 38,2
Bad: 4,2

Terrasse arealet er samlet mål: 80,1

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Endringene som er gjort er søknadspliktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert spotter og el-bil lader

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	164	77

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2024	Espen Rikstad	Takstingeniør
	Mathias Haveland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	52	24		0	2271.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Osterøyvegen 321

Hjemmelshaver

Bentzen Marika, Haveland Mathias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med spredt boligbebyggelse i nærområdet.
Det er kort vei til kollektivtransport og en kjøretur på ca. 10 min til Arna sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med spredning til terreng.

Regulering

Eiendommen ligger i området med spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er plassert i skrående terreng, opparbeidet med forstøtningsmur, plen, parkeringsplass, terrasse, ankomst vei og frittliggende garasje

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2024	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	09.08.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	09.08.2024	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	09.08.2024	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.03.1966	Mottatt	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	19.02.1985	Mottatt	Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VW4949>

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