





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Odins veg 10, 2260 KIRKENÆR  
 GRUE kommune  
 # gnr. 22, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m<sup>2</sup> BRA-i: 194 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.10.2024

Rapportdato: 31.10.2024

Oppdragsnr.: 21034-1270

Referansenummer: EW4604

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING 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 takstrappportene 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.

## Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



### Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# 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 - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler og takteking av pappshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med koblet glass i kjeller.

Det er en malt hovedytterdør med sidefelt av glass, en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt, og to enkle tredører til bod bak garasje.

Boligen har en vestvendt delvis overbygget treterrasse med adkomst fra stue og rekkverk kledd med stående bord. Overbygget del har tett vegg med bordkledning og vinduer mot nord. Det er terrasseareal mot sør som går til hovedytterdør, og det er to tretrapper opp til treterrassen.

Det er en inntilbygget dobbelgarasje med støpt dekke og vegger av bindingsverk innvendig kledd med plater med malt strie. Det er to vippeporter, der den ene har elektrisk motor.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbelegg og laminatgulv, vegger er kledd med malt trepanel og malt tapet, og himlinger er kledd med malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har en elementpipe med tilknyttet elementpeis med innsats i stue i første etasje. Kjelleren er delvis innredet med gulvbelegg og teppegulv, og vegger kledd med panel, og deler av kjelleren er uinnredet med betonggulv og murvegger.

Boligen har en lakkert tretrapp mellom etasjer med håndløper på begge sider.

Det er malte profilerte dører i første etasje og lakkerte slette dører i kjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i første etasje har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall rundt begge plastslukene, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har servantinnredning, dusjkabinett, boblebadekar, elektrisk håndkletørker, høyttalere i himling over boblebadekar, og ventilasjon via avtrekksventil i himling med elektrisk vifte over tak, og tilluft via veggventil, vindusventil og spalte under dør.

Badet i kjeller har flislagt gulv med elektriske varmekabler og en nedsenket dusjnische med fall til sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har servantinnredning med speilskap, toalett, elektrisk håndkletørker, veggmontert dusjbatteri med dusjforheng og ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i vinkel med lakkerte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Det er glassfelt i to overskapsdører. Løsning med integrert stekeovn, induksjonstopp og microbølgeovn, delintegrert oppvaskmaskin og avsatt plass til kombiskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak i luftehatt.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv med elektriske varmekabler, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Det har toalett, servantinnredning og ventilasjon via avtrekksventil i himling med elektrisk vifte over tak og tilluft via spalte under dør.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Eiendommen har to overvannsluk på den steinbelagte gårdsplassen.

Det er et veggmontert dusjbatteri, en vaskecum av plast med veggmontert blandebatteri og et plasts luk i gulv i vaskekjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 150 liter og den er plassert i vaskekjeller.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter, og sikringskap med nyere automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern plassert i gang i kjeller.

Boligen har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat i vindfang.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Eiendommen har en flat tomt.

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast fra byggeår.

## 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.

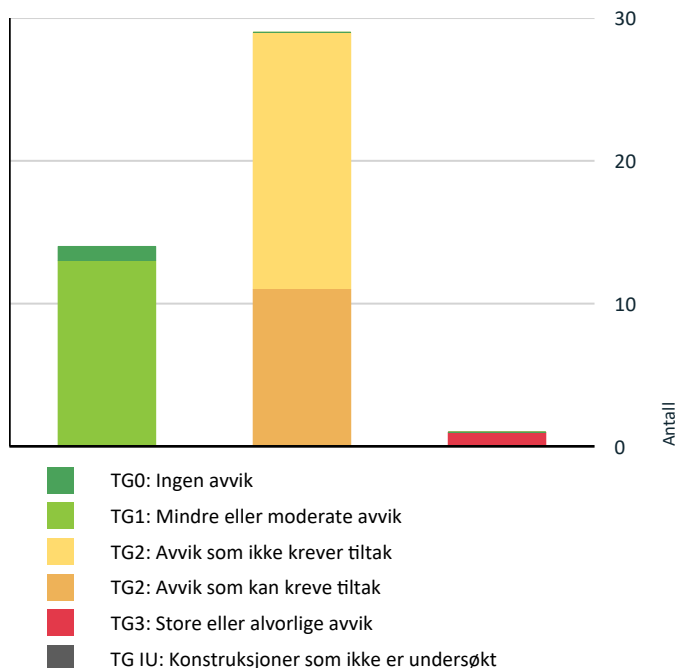
"Arbeidskrok" innenfor kjøkken er benyttet som bad, og det er to garasjeporter i stedet for en.

Terrasseareal mot sør, og mot vest utenfor overbygget del er ikke byggemeldt.

Halvdel mot sør i kjeller er byggemeldt som "disponibelt og tørke-vaskerom", men denne halvdel benyttes som kjellerstue, kontor, bad og vaskekjeller.

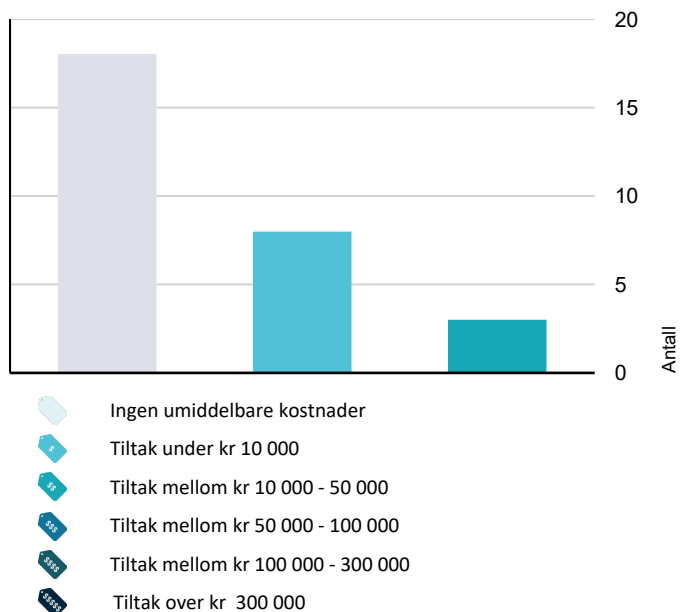
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygget. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[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 > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1976

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2005	Ny kjøkkeninnredning
2019	Ny terrassedør
2019	Ny luft til luft varmepumpe
2022	Ny hovedytterdør

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligen har taktekkning av pappshingel, og taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og takstige til pipe for feier. Takvann ledes vekk fra bolig i rør på terreng og i rør under terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist frostsprengt nedløpsrør på garasje.  
Det er løstnet maling fra vannbrettbeslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.

Enkelte vannbrettbeslag bør vedlikeholdes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Frostsprengt nedløpsrør.



Løstnet maling på vannbrettbeslag.

## Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er lusinger bak overliggere for å redusere adkomst for mus i undersøkt område.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett.



Eksempel på spredt råteskade på garasje.



Eksempel på spredt råteskade på boligen.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler kledd med taktro. Det er adkomst til loft via luke i himling i gang. Det er luftespalter i gesimser og veggventiler mot øst. Det er et lagergulv på deler av loft, og loftet er besiktiget fra dette. Loftet er isolert med mineralullisolasjon med sydde matter på. Det er utført sporadiske fuktmålinger og det måles tørt på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder i taktro rundt pipe, men det måles tørt på befaringsdagen. Det er mangelfull ventilering fra takfot / gesims.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet rundt pipe ved forskjellige klimatiske forhold. Skjoldene kan ha oppstått før taktekkingen ble skiftet ut. Følg med på forholdet på loft ved forskjellige klimatiske forhold. Loftet har vært uendret uten å ta skade av mangelfull ventilering i 48 år. Hvis kondensering skulle oppstå bør det etableres 5 cm luftespalter fra takfot, for eksempel ved hjelp av raftepapp, og dette kan monteres fra utsiden ved å demontere geimsbord.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuktskjolder ved pipe, men det måles tørt på befaringsdagen.



Mangelfull ventilering fra takfot / gesims.

## 📍 TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med koblet glass i kjeller. Enkelte isolerglass er skiftet ut siden byggeår. Det er blyglass i ett vindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er vedlikeholdt over år, men vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til nye vinduer med isolerglass anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med sidefelt av glass fra 2022, en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2019, og to enkle tredører til bod bak garasje.

**Årstill:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en vestvendt delvis overbygget treterrasse med adkomst fra stue og rekkverk kledd med stående bord. Overbygget del har tett vegg med bordkledning og vinduer mot nord. Det er terrasseareal mot sør som går til trapp ved hovedytterdør. Terrassen er oppført på støperør og trestolper i terreng. Rekkverkshøyde er cirka 80 cm. Terrassen har et begynnende vedlikeholdsbehov.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Utvendige trapper

Boligen har to tretrapper opp til treterrassen. En ved hovedytterdør og en mot vest utenfor terrassedøren. Trappene har rekkverk og håndløper på begge sider. Rekkverkshøyde er cirka 80 cm.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen har en inntilbygget dobbelgarasje med støpt dekke og vegger av bindingsverk innvendig kledd med plater med malt strie. Det er to vippeporter, der den ene har elektrisk motor. Det er et bodrom i bakkant av garasjen med utvendig adkomst fra to dører. Det er utgravet en jordkjeller under garasjen med adkomst fra luke i gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har oppstått sprekkdannelser i støpt dekke i garasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekken er forseglet på oversiden og platen er understøttet i dette området, så følg med på forholdet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sprekkdannelse er understøttet.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av gulvbelegg og laminatgulv, vegger er kledd med malt trepanel og malt tapet, og himlinger er kledd med malte plater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### 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.

Avvikene er målt i stue og i gang.

#### 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

#### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe med tilknyttet elementpeis med innsats i stue i første etasje. Sotluke er plassert i gang i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er krav til 2 synlige pipevanger på elementpiper, men i første etasje er bare en pipevange synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Dette kan gjøres ved å fjerne skap i gang som er montert inntil pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Det mangler ildfast plate under sotluke på pipe.

## TE 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren er delvis innredet med gulvbelegg og teppegulv, og vegger kledd med panel.

Deler av kjelleren er uinnredet med betonggulv og murvegger.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang og fuktinnhold i treverk måles til 12,3 vektprosent.

Det er dampsperre på grunnmur, og dette er ikke iht. dagens forhåndsaccepterte løsning for innredning av rom under terreng.

### Vurdering av avvik:

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

Dette er i form av saltutslag.

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Hulltaking, og det måles tørt.



Saltutslag på grunnmur.

## TE 2 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp mellom etasjer med håndløper på begge sider.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Boligen har malte profilerte dører i første etasje og lakkerte slette dører i kjeller.  
Det er skyvedør til kjøkken.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2003, mens byggeteknisk forskrift fra 1997, utgave 2003 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling. En vegg er kledd med speilfliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Tegn til fuktskader skyldes mest sannsynlig vannsøl fra håndvask.

Vindu er plassert i den definerte våtsonen, uten at materialer er dokumentert egnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduetts plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringdagen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vindu er plassert i den definerte våtsonen.



Tegn til fuktskader i nedkant av baderomsplater.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og cirka 1:50 fall rundt begge plastslukene. Deler av gulvet er i hovedsak flatt, og total høydeforskjell fra gulv ved dør til slukene er cirka 20 mm. Det er en vanntett oppkant på cirka 50 mm rundt hele rommet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Det er påvist glippe i sveiseskjøt i vinylbelegg.

Det er som tidligere nevnt tegn til fuktskader i nedkant av baderomsplater.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sveis bør utbedres der denne har glipper, og tett dusjkabinett må benyttes til badet renoveres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Plastsluk under boblebadekar, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.



Plastsluk under dusjkabinett, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning, dusjkabinett og boblebadekar.

Det er elektrisk håndklettørker og høyttalere i himling over boblebadekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Dette er i form av krakelering i servant.

Det er opplyst at badekaret er tett ved vanlig badekarbruk, men at det oppstår lekkasje hvis boblefunksjonen startes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Servant må skiftes ut for å fjerne avviket.

Boblebadekar må undersøkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Krakelering i servant.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via avtrekksventil i himling med elektrisk vifte over tak, og tilluft via veggventil, vindusventil og spalte under dør.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak kjøleskap på kjøkken da dette befinner seg bak boblebadekaret. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørt.

## KJELLER > BAD

### Generell

Badet er bygget rundt år 2000 mens byggeteknisk forskrift fra 1997 var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen, og det er opplyst at badet ble bygget som egeninnsats.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

#### Vurdering av avvik:

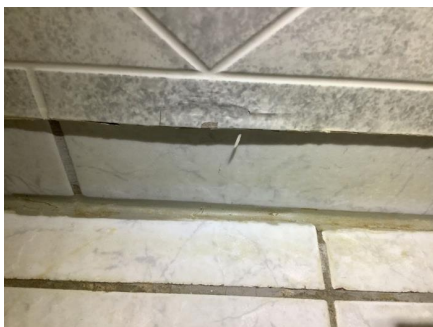
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

#### Konsekvens/tiltak

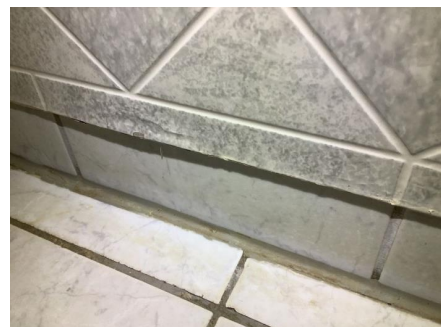
- Andre tiltak:

Tett dusjkabinett bør monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Tegn til fuktskader i nedkant av baderomsplater.



Tegn til fuktskader i nedkant av baderomsplater.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og en nedsenket dusjnisse. Det er slakt fall mot sluk på selve gulvet, og cirka 1:50 fall til sluk i den nedsenkede dusjnissen. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 25 mm. Det er en oppkant på cirka 60 mm under dør, men det er ukjent om denne er vanntett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Riss i flisfuger i dusj.



Riss i flisfuger i dusj.

## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse og baderomsplater som tettesjikt. Det er ikke synlig tettesjikt rundt sluk, og dette kan skyldes slukets utforming.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet. Det er som tidligere nevnt påvist tegn til fuktskader i nedkant av enkelte baderomsplater i dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnad for dette er allerede medtatt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plastsluk, uten synlig tettesjikt.

## KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med speilskap, toalett, elektrisk håndkjetørker og veggmontert dusjbatteri med dusjforheng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## KJELLER > BAD

### TE 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør.

## KJELLER > BAD

### TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kontor bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Det er dampsperre i veggen, og dette er ikke iht. dagens forhåndsaksepterte løsning for oppbygging av vegger i boliger.



Hulltaking, og det måles tørt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med lakkerte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Det er glassfelt i to overskapsdører.

Løsning med integrert stekeovn, induksjonstopp og microbølgeovn, delintegrert oppvaskmaskin og avsatt plass til kombiskap.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak i luftehatt.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv med elektriske varmekabler, malt tapet på vegger og malte plater i himling.  
Det har toalett, servanttinnredning og ventilasjon via avtrekksventil i himling med elektrisk vifte over tak og tilluft via spalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe svelling rundt avtrekksventil, og dette skyldes sannsynligvis kondens.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Himling må vedlikeholdes eller skiftes ut for å fjerne avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Noe svelling rundt avtrekksventil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør).  
Vannmåler og stoppekran er plassert i bodrom innenfor vaskekjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Aldersavviket gjelder de eldre kobberørene.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Det mangler tettemuffer i enden av varerør i benkeskap på kjøkken.

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.  
Stakeluke er plassert i vaskekjeller og luftventil for avløp er plassert på loft.  
Enkelte avløpsrør ble skiftet ut i forbindelse med oppussing av badene.

### Vurdering av avvik:

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

Aldersavviket gjelder kun enkelte avløpsrør.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

## ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Eiendommen har to overvannsluk fra cirka 2009 på den steinbelagte gårdsplassen.

## ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Det er et veggmontert dusjbatteri, en vaskekum av plast med veggmontert blandebatteri og et plastsluk i gulv i vaskekjeller.  
Rommet tåler ikke vannpåkjenning, så dusj bør ikke benyttes.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 150 liter og den er plassert i vaskekjeller.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.  
Det er fremvist serviceskjema fra høsten 2023.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## TG 2 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 bygningsakkyndig 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.*

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter, og sikringsskap med nyere automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern plassert i gang i kjeller.

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.  
**1976**
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 Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider med kjøkkenet, men ikke for arbeider med badene og sikringsskap.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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?  
**Ja Det foreligger godkjent tilsynsrapport fra 2012, og selger opplyser at det ikke er utført arbeider etter denne.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

**Ja Enkelte kurser er ikke merket, det foreligger ikke samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, og deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.**

## Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Boligen har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat i vindfang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Det er opplyst at det er montert fuktspærre på deler av grunnmur utenfor matbod.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Det er observert saltutslag på grunnmur i kjeller, og dette tyder på at dreneringen har en begrenset effekt.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist løsnet slemming på ringmur på garasje.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling. Ny slemming må påføres i området der denne har løsnet for å fjerne avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eksempel på utvendig skråriss.



Løst slemming på ringmur på garasje.

## Terrenghold

Eiendommen har en flat tomt.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Utilfredsstillende fall fra bolig.

## **TE 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# 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

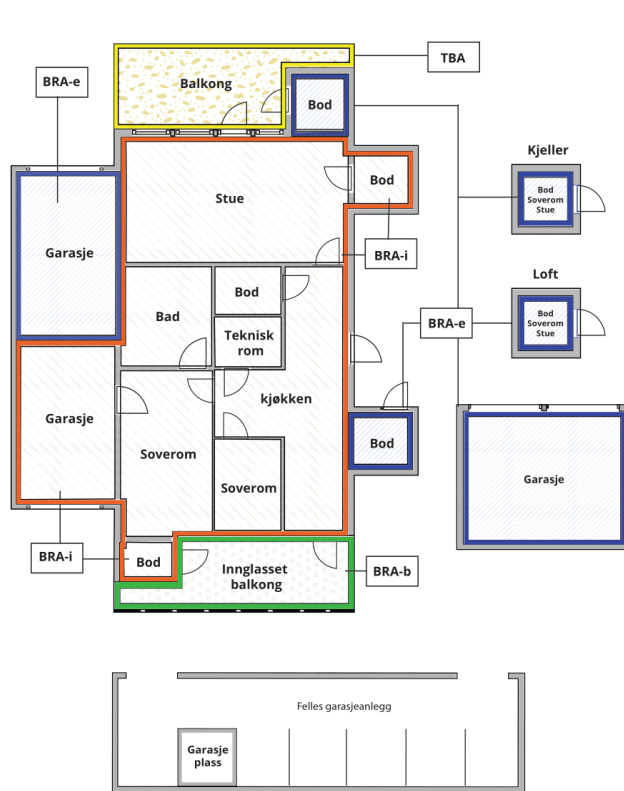
## Hva er måleverdig areal?

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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	101	46		147	64
Kjeller	93			93	
<b>SUM</b>	<b>194</b>	<b>46</b>			<b>64</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>240</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue , Vindfang , Kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Bad	Bod , Garasje	
Kjeller	Bod , Gang , Bod 2, Bod 3, Vedskåle, Vaskekjeller, Bad , Kontor , Kjellerstue		

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.  
Det er utgravet en jordkjeller under garasjen med adkomst fra luke i gulv. Kjeller er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* "Arbeidskrok" innenfor kjøkken er benyttet som bad, og det er to garasjeporter i stedet for en. Terrasseareal mot sør, og mot vest utenfor overbygget del er ikke byggemeldt. Halvdelen mot sør i kjeller er byggemeldt som "disponibelt og tørke-vaskerom", men denne halvdelen benyttes som kjellerstue, kontor, bad og vaskekjeller.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er fremvist dokumentasjon for enkelte utførte arbeider, og flere arbeider er utført som egeninnsats.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Krav til dagslysflate og rømningsvei er ikke tilfredsstillt for oppholdsrom i kjeller.

## 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	158	82

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Jorun Møller	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	22	39		0	1030.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Odins veg 10

### Hjemmelshaver

Møller Jorun

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i utkanten av et etablert boligområde sentralt på Kirkenær, og den grenser mot fotballbaner mot nord. Det er cirka 1,5 km til sentrum av Kirkenær, som er kommunesentrum.

### Adkomstvei

Direkte adkomst fra Odins veg som er en kommunal vei.

### Tilknytning vann

Kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en flat tomt pent opparbeidet med plen, hekk på tre sider, og steinbelagt innkjøring og biloppstillingsplass. Det er et flettverksgjerde mot nord.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2024	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.10.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.10.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	29.10.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	08.06.2005		Gjennomgått		Nei
Godkjenning av tilsynsrapport	16.05.2012		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	09.12.1976		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.07.1975		Gjennomgått		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 tilleggundersøkelser 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

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 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/EW4604>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon