

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Audenbyvegen 1, 2435 BRASKEREIDFOSS

 VÅLER kommune

 gnr. 53, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 28.08.2024

Oppdragsnr.: 21034-1243

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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, skjønnssaker 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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har fabrikkerte takstoler og takteking av taksteinsimiterte metallplater. 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 isolerglassfelt i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i kjeller.

Det er en malt hovedytterdør med glassrute og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt.

Boligen har en sørvendt delvis inntrukket treterrasse med rekkverk og noe skjermvegg, og det er en nordvendt treterrasse med rekkverk av liggende bord ved hovedytterdør.

Det er en tretrapp med rekkverk på to sider til hovedytterdør og en trapp med trinn på to sider til balkongdør fra treterrassen.

Boligen har en tilbygget garasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbelegg, parkettgulv og laminatgulv, vegger er kledd med malte plater og overliggere av villmarkspanel, og himlinger er kledd med malte plater.

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Det er en 2-løps elementpipe med åpen peis og ildsted tilknyttet i kjellerstue, og et ildsted tilknyttet i stue i første etasje.

Kjelleren er delvis uinnredet med betonggulv og murvegger, og deler av kjelleren er innredet med plategulv, teppegulv og laminatgulv, og vegger kledd med trepanel.

Boligen har en lakkert tretrapp mellom etasjer med rekkverk og håndløper på en side.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og panel i himling.

Det har servantinnredning, toalett, veggmontert dusjbatteri og dusjvegger, og naturlig ventilasjon via vindusventil og tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med to vinkler med malte profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredningen og enkelte dører med glass, og det er et flislagt felt over benkeplate. Løsning med avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap i høyskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har to plastsluk og en veggmontert vannkran i kjeller, og en rustfri vaskekum med opplegg for vaskemaskin i første etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og den er plassert på teknisk rom.

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

Det er åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og sikringsskap med skrusikringer plassert på bodrom i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Boligen har kommunalt vann med vannledning av plast og privat avløp med slamavskiller av betong med overløp til grøft og sannsynligvis avløpsledning av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

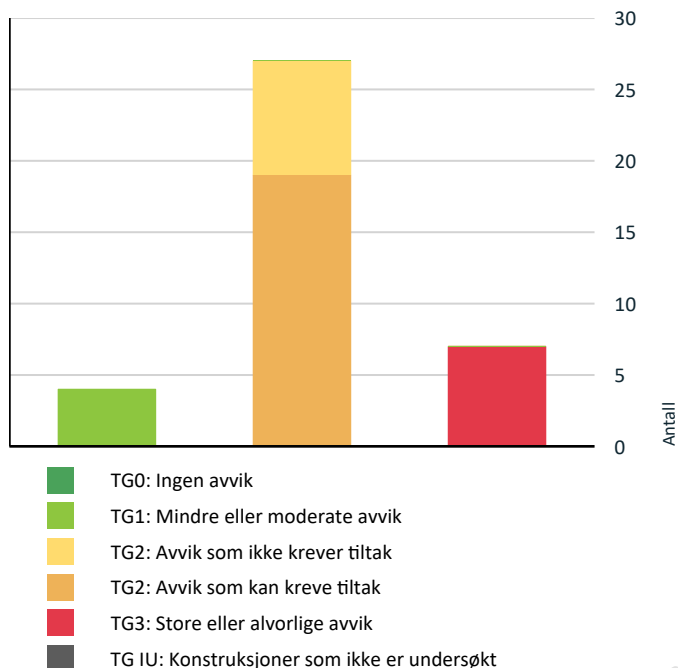
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

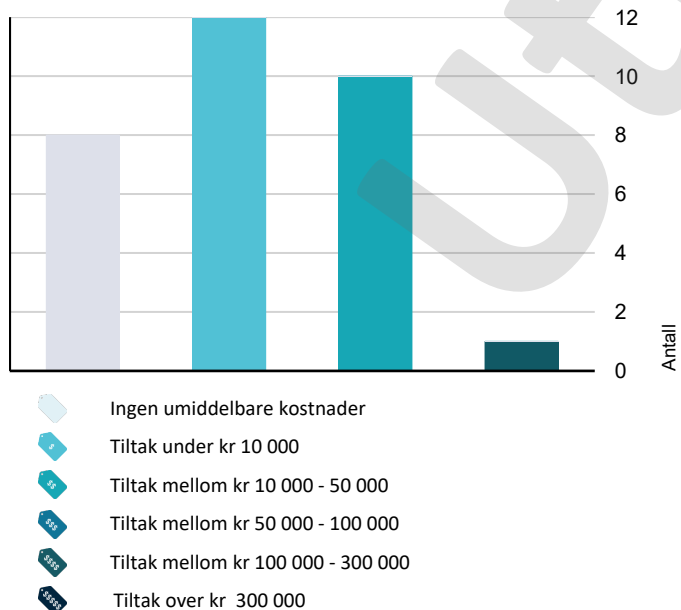
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. 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 tomrestokk. 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](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1973

Standard

Noe enkel boligstandard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og modernisering

Tilbygg / modernisering

2016	Montert kjøkkeninnredning.
	Malt og lagt nytt gulv på to soverom.
	Fjernet utvendig oljetank og deler av røropplegg.
2019	Montert nytt ildsted

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av taksteinsimiterte metallplater og taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er påvist noe mosedannelse på taktekking, og dette bør fjernes ved vedlikehold.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og stige-trinn til pipe for feier.

Vurdering av avvik:

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

Det er mangelfull bortledning av takvann fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da taktekking skiftes. Takvann bør ledes vekk fra bygning i rør over- eller under terreng.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mangelfull bortledning av takvann fra bygning.

TE 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er lusinger bak overliggere i undersøkt område for å redusere tilgang for mus, og det er liggende bordkledning i gavlspisser. Bordkledning ble malt i 2024.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett. Enkelte sprukne kledningsbord bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Omramming rundt vindu er ført helt ned til vannbrett.



Eksempel på sprukne kledningsbord.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har fabrikkerte takstoler med adkomst via loft over garasje. Det er ikke gangbart gulv på loft over bolig, så loftet er besiktiget fra loftet over garasje. Loftet over boligen er isolert med mineralull med papir på himling mot første etasje.

Ut fra besiktiget område ser det ut til å være luftespalter fra gesimser, og det er ventiler i gavlspisser.

Det bør legges et enkelt spaltegulv langs mønet på loft så loftet kan besiktiges med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Avviket er påvist over garasje, men det måles tørt. Det er ukjent om misfargingen skyldes en pågående lekkasje ved spesielle værforhold, eller om det oppstod før taktekingen ble skiftet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Misfarget undertak over garasje.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglassfelt i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer er svært værslitte, og maling og kitt har løsnet. Vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold av vinduer.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendig værslitt.



Utvendig værslitt.



Innvendig slitasje.

Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt. Det er en enkel tredør til garasjen, men denne er skrudd igjen.

Vurdering av avvik:

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

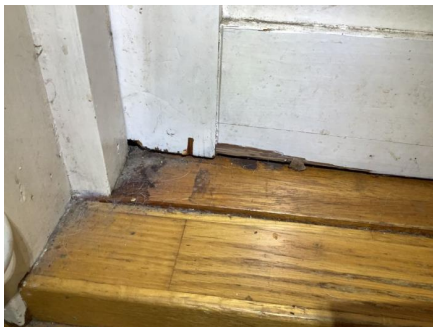
Balkongdøren er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme, og den har betydelig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdøren bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje på balkongdør.



Slitasje på balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt delvis inntrukket treterrasse med rekkverk og noe skjermvegg, og det er en nordvendt treterrasse med rekkverk av liggende bord ved hovedytterdør.

Sørvendt treterrasse er opplagret med bjelkelag på opprinnelig treplating bygget på terreng, og nordvendt treterrasse er opplagret på trestolper i terreng.

Tilstandsrapport

Deler av rekkverket er ikke malt, og dette bør fullføres.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en tretrapp med rekkverk på to sider til hovedytterdør og en trapp med trinn på to sider til balkongdør fra treterrassen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen har en tilbygget garasje med grovstøpt betonggulv og vegger av bindingsverkskonstruksjon punktfundamentert på betongfundamenter og utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler teknet med taksteinsimiterte metallplater. Garasjen har vindu for lysinnslipp, gangdør og vippeport med elektrisk motor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betonggulvet har skader og dype groper.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skadet del av betonggulv bør pigges opp, og nytt gulv bør støpes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader i betonggulv.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater består av gulvbelegg, parkettgulv og laminatgulv, vegger er kledd med malte plater og overliggere av villmarkspanel, og himlinger er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist skadet veggplate.

Det er skader og hakk i parkettgulvet.

Det er svellskader og hakk i laminatgulv på kjøkken.

Det er til dels grov utførelse, manglende overgangslister og manglende taklister.

Det er påvist revnet tapet.

Konsekvens/tiltak

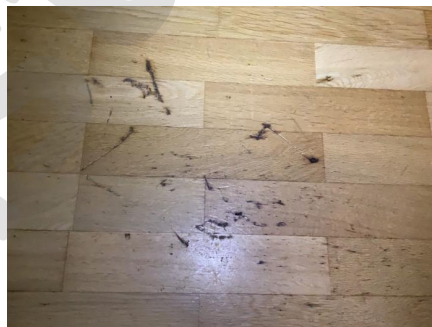
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Omfang kan styres av egne ønsker.

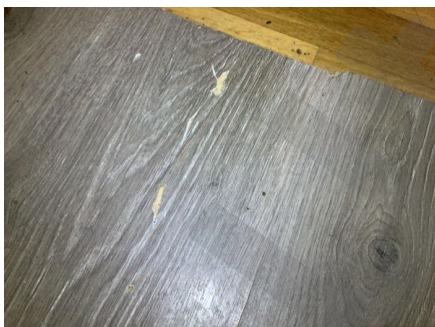
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Revnet tapet.



Skadet parkettgulv.



Skadet laminatgulv og manglende overgangslist.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

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.

Tilstandsrapport

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.

Pipe og ildsted

Boligen har en 2-løps elementpipe med åpen peis og ildsted tilknyttet i kjellerstue, og et ildsted fra 2019 tilknyttet i stue i første etasje. Sotlukene er plassert i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er rustdannelser i den ene sotluken, så denne lot seg ikke stenge på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Avstand fra sotluke til brennbart materiale må utvides slik at denne er minimum 300 mm. Sotluke må rengjøres og smøres så denne igjen lar seg stenge.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende ubrennbar plate under sotluke.



Mindre enn 300 mm avstand fra sotluke til brennbart materiale.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er delvis uinnredet med betonggulv og murvegger, og deler av kjelleren er innredet med plategulv, teppegulv og laminatgulv, og vegger kledd med trepanel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i gang ved trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis kraftig saltutslag på murvegger og betonggulv.

Det er påvist fuktopptrekk i malte plater på innvendig delevegg.

Det er påvist skader og reisning i laminatgulv i kjellerstue.

Det var vått i hulltakingen, men det var ingen skader i dette området, men skader kan ikke utelukkes i påforede vegger i kjeller, og heller ikke i tilfarergulv.

Det er påvist skadet spongulv under teppegulv i gang.

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.

Laminatgulv må skiftes i kjellerstue for å fjerne avviket, men undertegnede anbefaler at kjeller endres til å bestå av åpne murkonstruksjoner ettersom denne sannsynligvis ikke egner seg for innredning.

Skadet spongulv må utbedres i gang, og da må man undersøke som det er fuktskader i gulvkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hulltaking, og treverk er vått.



Saltutslag på synlig murvegg.



Fuktopptrekk i veggplate.

TC 2 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp mellom etasjer med rekkverk og håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist slitasje i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Trapp bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitasje i trapp.



Slitasje i trapp.

Tilstandsrapport

TE 2 Innvendige dører

Boligen har i hovedsak lakkerte slette dører i første etasje og i hovedsak profilerte dører i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm og terskel.

Det er påvist slitasje og skader på enkelte dører.

En dør mangler nøkkelskilt, og en mangler vrider.

Det er en åpent montert skyvedør som laminatgulv på kjøkken er lagt imot, så denne lar seg ikke stenge.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må vedlikeholdes.

Nøkkelskilt og vrider må monteres der dette mangler.

Skyvedør bør fjernes og enkelte laminatbord må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Laminatgulv er lagt imot åpent montert skyvedør.



Slitasje på dør.



Skadet dørblad.

TE 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist musebol i hulltaking.

Det er museavføring bak kjøkkeninnredning, og det lukter museurin i benkeskap under servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TE 2 Andre innvendige forhold - 2

Det er et innendørs vedlager under deler av garasje, og det er både utvendig og innvendig adkomst til dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er pågående sopputvikling på deler av veden sannsynligvis som følge av en kombinasjon mellom fukt fra grunnen og at veden var fuktig da den ble lagret.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved med sopputvikling bør fjernes fra rommet slik at ikke sopputviklingen kan fortsette, og veden bør lagres med avstand til gulv. .

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er sannsynligvis bygget mens byggeteknisk forskrift fra 1997 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

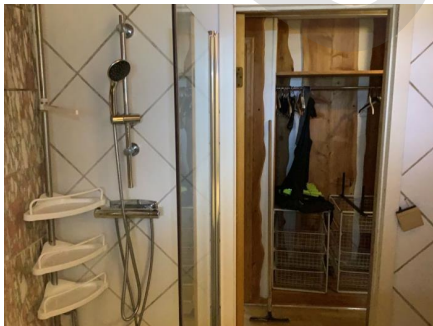
Døren er plassert i den definert våtsonen og det måles skadelig fuktinnhold i karmlist som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Døren er plassert i den definerte våtsonen.



Karmlist er våt.

1. ETASJE > BAD

TE 3 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv. Det er ikke fall til sluk i dusjhjørnet, eller fra dør, men sluket ligger noe lavere enn yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

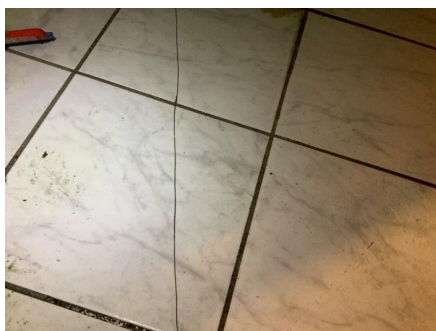
Omfanget av sprukne fliser vurderes som betydelig og dette medfører TG3.

Konsekvens/tiltak

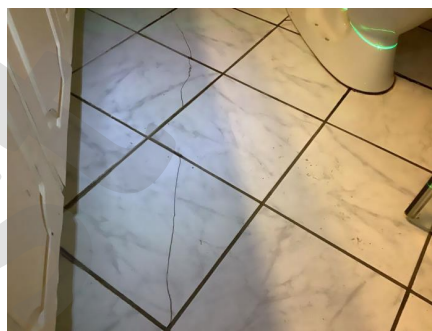
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Gulvet må skiftes ut for å utbedre gulvflisene og avviket angående fallforhold, og da vil det være mest hensiktsmessig å utbedre hele rommet. Kostnadsestimat gjelder likevel bare utbedring av gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprukne gulvfliser.



Sprukne gulvfliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og sannsynligvis smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Det observeres noe membranliknende masse rundt sluket. På befaringsdagen var det tett avløp og oversvømmelse fra servant på badet. Da selger startet utbedring av dette drypp det vann ned i kjeller. Ved undersøkelser så det ut som vannet fulgte innerrøret til rør i rør fra servant på badet, og da tyder det ikke på utett våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnad for dette er allerede medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk, og det kan se ut til å være noe membranliknende masse rundt sluket.



Plastsluk, og det kan se ut til å være noe membranliknende masse rundt sluket.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TE 3 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning, toalett og veggmontert dusjbatteri og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist skader på innredning.

Innredningen er svellskadet.

Det drypper fra servantbatteri.

Det er lekkasje fra avløpsrør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Servantinnredningen er moden for utskifting og lekkasjer må tettes umiddelbart.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svellskadet skapdør.



Svellskadet hylleplate, og det er lekkasje fra avløp.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via vindusventil og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang bak dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Tilstandsrapport



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med to vinkler med malte profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over deler av innredningen og enkelte dører med glass, og det er et flislagt felt over benkeplate. Løsning med avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap i høyskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader i benkeplate.

Det er skader på fronter, og enkelte skapdører er skjeve.

Bunnplate i benkeskap er svellskadet.

Det er sprukket flis over benk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Omfang kan styres av egne ønsker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svellskadet skapdør.



Skade på skapdør, og skjev dør.



Svellskadet bunnplate.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Lyset fungerer ikke i ventilatoren, så pære bør skiftes ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør).
Vannmåler og stoppekran er plassert på teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Aldersavviket gjelder de eldre kobberørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system kan være å montere lekkasjesikring under enden av varerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Drypplekkasje.



Eventuelt lekkasjevann ledes ikke til sluk og det er ikke lekkasjesikring under varerør.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør.

⚠ TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Stakeluker er plassert i kjeller og avløpslufting ledes mest sannsynlig over tak i luftehatt.

Vurdering av avvik:

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

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 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventil i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

⚠ TG 3 Andre VVS-installasjoner

Det er to plastsluk og en veggmontert vannkran i kjeller.

Det er en rustfri vaskekum med opplegg for vaskemaskin i grovkjøkken/vaskerom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er lekkasje fra vannkran og fra rustfri servant på grovkjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje fra vannkran bør utbedres og lekkasje fra vaskekum må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lekkasje fra vaskekum.



Drypplekkasje fra servantbatteri.

Varmesentral

Boligen har en frakoblet oljefyr plassert på teknisk rom. Denne er ikke i bruk, men den står og opptar plass. Noe røropplegg til det vannbårne anlegget er fjernet, men noe av røropplegget sitter igjen. Hvis kjøper ønsker vannbårne varme bør det påregnes nytt, komplett anlegg.

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og den er plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist en bulk i tanken, og dette vil mest sannsynlig påvirke isolasjonsevnen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes med fagperson om det vil være hensiktsmessig med utskifting av tanken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bulkskade i varmtvannstanken.



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

⚠ TG 2 Andre installasjoner

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og sikringsskap med skrusikringer plassert på bodrom 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.

1973

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

Nei Det er opplyst i egenklæring at enkelte arbeider er utført som egeninnsats.

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

Ja

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja Det er ikke fremvist samsvarserklæring, det foreligger ikke kursoversikt, det er opplyst at enkelte arbeider er utført som egeninnsats, og det elektriske anlegget er av eldre dato.

Det er påvist skadet stikkontakt, manglende deksel på koblingsboks og skjev stikkontakt.

Det anbefales at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og utbedring av stikkontakter og deksel på koblingsboks.

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



Manglende kursoversikt.



Skjev stikkontakt.



Skadet deksel på stikkontakt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

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 ikke synlig fuktsperre på grunnmur, og boligen har mest sannsynlig ingen fuktsperre mot grunnen under boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

Alternativt kan alt treverk rives fra kjeller slik at denne består av åpne murkonstruksjoner, samt at terrengjusteringer blir foretatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Opptrekk i veggplate.



Hulltaking, og det måles vått.



Saltutslag på murvegg.

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist sprekkdannelse i fundament for takkonstruksjonen på treterrassen.
Det er stedvis løsnet maling og puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.
Deler av muren bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skråriss i grunnmur.



Sprekkdannelse i fundament.



Løst puss.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet 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



Utilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann med vannledning av plast og privat avløp med slamavskiller med overløp til grøft og sannsynligvis avløpsledning av plast.

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.

Tilstandsrapport

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 Septiktank

Boligen har en slamavskiller av betong med overløp til terreng. Det observeres to kummer på eiendommen, og det opplyses at kummer tømmes en gang hvert år. Kummer ble ikke besiktiget på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Uthus oppført med støpt plate på mark og ringmur av betong. Vegger er av tømmerkonstruksjon og takkonstruksjonen er av sperretak kledd med taktro og trebaserte plater, og tekket med taksteinsimiterte metallplater fra 2009. Bygget har en dobbel labankdør, tre vinduer på loft for lysinnslipp og en enkel tretrapp mellom etasjer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

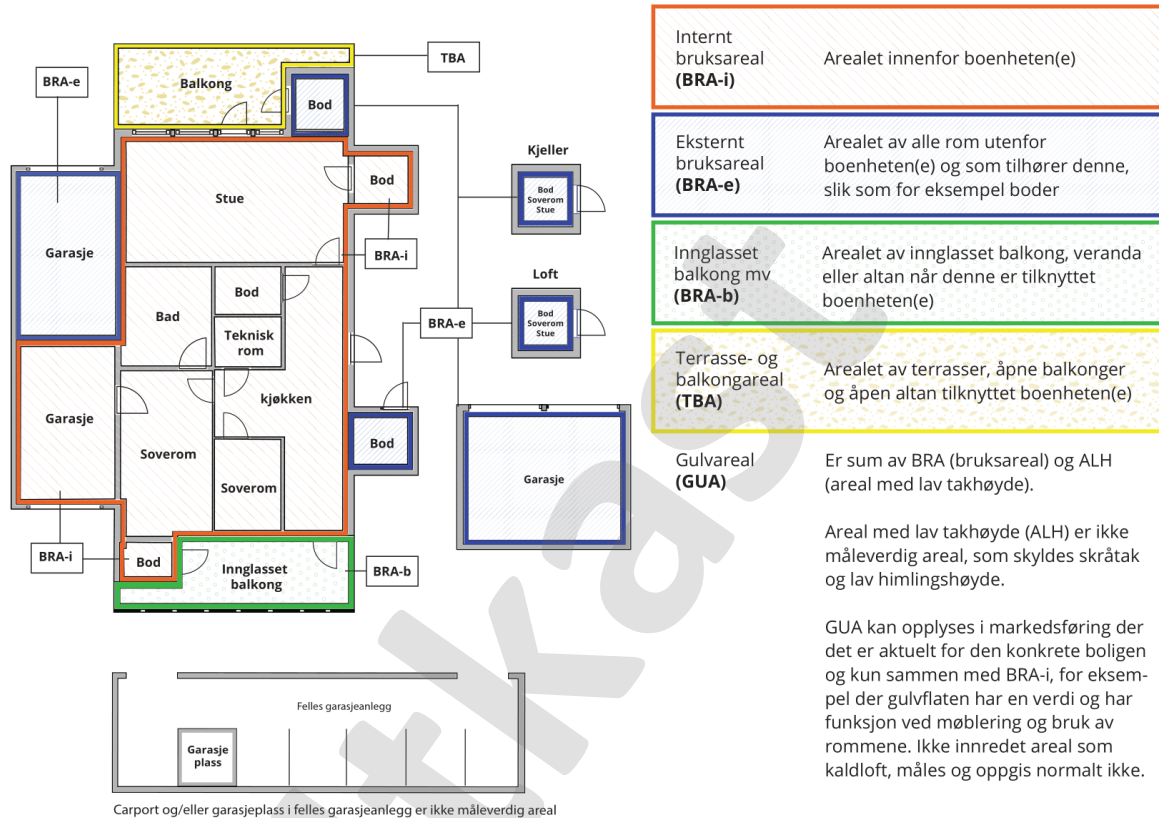
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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	99	27		126	39
Kjeller	98			98	
SUM	197	27			39
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue , Kjøkken , Grovkjøkken/vaskerom, Gang , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3	Garasje	
Kjeller	Bod , Bod 2, Gang , Bod 3, Kjellerstue , Bod 4, Teknisk rom		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Krav til dagslysflate er ikke tilfredsstilt i kjellerstue.

Uthus

Ny arealstandard

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

1. Etasje		37		37	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Bod	
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

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	142	82
Uthus	0	55

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Lissi Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	53	20		0	1388.2 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

Adresse

Audenbyvegen 1

Hjemmelshaver

Evensen Lissi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 6 km nord for Våler som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei til cirka 50 m til tunet.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområder) i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen. Det er enkelte store trær og beplantning på tomten, og noe villniss.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst heftelse på eiendommen fra 1956 i form av utskifting.

Siste hjemmelsovergang

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.08.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	28.01.2008		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.08.2024		Gjennomgått		Nei

Utkast

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.

PREISERINGER

- 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

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/>

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