

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vålbekken 2, 2436 VÅLER I SOLØR

 VÅLER kommune

 gnr. 44,44, bnr. 125,95, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 686 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 25.07.2024

Rapportdato: 30.07.2024

Oppdragsnr.: 20580-1596

Referansenummer: UA1592

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst



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 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, 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

Anders Austad

Anders Austad
Uavhengig Takstingeniør
anders@opastakst.no
414 57 859



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 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 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Undertak av papp. Tekking på karnapp med papp. Takrenner, nedløp og beslag fra samme tid som tak. Overgangsbeslag på piper. Vegger i opprinnelig del er oppført av tømmer. Det er ukjent med isolering av disse konstruksjonene. Vegger i tilbygget del mot sør er oppført av bindingsverk. Det er ukjent med isolering, men normal utførelse på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med trekledning i delvis ulike utførelser. Liggende kledning har ikke lufting. Tømmersmannskledning er luftet bak overligger, det er stedvis musesikring. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull. Ventilering av loft med ventil i gavler. Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass av ulike aldre, men det er også flere vinduer med enkle glass. Kjellervindu av støpejern. Vinduer er hovedsakelig fra 1984. Tett entredør. Verandadør av tre med isolerglass montert i 2008. Balkongdør av tre med isolerglass fra 1982. Veranda er fundamentert med grunnmur av ukjent type og har gulvkonstruksjoner av betong. En stor del av verandaen er innebygget med vegger og bærende konstruksjoner av tre og limtre. Vegger er ikke isolert. På langsiden er det tre skyvedører av glass og aluminium. Utvendig er det fliser og plasttrekker på gulv. Rekkverk av tre. Innvendig er det plasttrekker og teppe på gulv, tepper ligger løst lagt over keramiske fliser. Tett himling med trepanel og down-lights. Ulik type trepanel på vegger. Inntrukket balkong mot sør. Takoverbygget veranda ved entre. Betonggulv og takoverbygg og rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i hovedsak med tregulv, gulvbelegg og laminat på gulv, tapet og trepanel på vegger og trepane og MDF-panell i himlinger. Etasjeskillere av tre i noe ulike utførelser. Det er ukjent med isolering i konstruksjonene. Boligen har fire stk. piper. Det er opplyst at det kun er pipe mot sør som er i bruk og som det betales offentlige avgifter for. Pipe på veranda av teglstein. Tilknyttet pipe er åpent murt peis. Pipe mot nord av naturstein. Det er ikke tilknyttet ildsteder til pipen i 1. etasje. Det er tilknyttet en vedovn i 2. etasje. Midtre pipe av naturstein med sotluke på kjøkken. Tilknyttet pipe er vedovn på kjøkken i 1. etasje og en vedovn i 2. etasje. Pipe mot sør av tegl. Tilknyttet pipe mot sør er åpen peis og klebersteinsovn. Det er kun ovn som har vært i bruk. Overflater i kjeller bestående av betong på gulv, naturstein og trepanel på vegger og ulike plater og tømmer i himlinger. Det er kryperom under gulvkonstruksjon av tre på det meste av boligen. Det er noe ventilering med ventiler i grunnmur. Kryperom under tilbygget del har fuktspærre på bakken. Trapp til kjeller av betong med vegg på begge sider. Trapp mot sør av tre med rekkverk mot rommet. Trapp mot nord av tre med rekkverk mot rommet. Innvendige dører av tre med speilfronter av ulike aldre.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad i 1. etasje

Bad som antas å være fra 1990-tallet. Fliser på vegger og takessplater i himling. Det er noe misfarging i fuger. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i målt området. Sluk av plast. Ukjent med membran. Det kan ikke ses membran i tilslutning til sluk. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Er skiftet i nyere tid. Det er naturlig ventilering fra rommet.

Bad i 2. etasje

Bad av eldre dato med gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, tapet på vegger og trepanel i himling. Rommet er innredet med badekar, toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Gulv er tilnærmet flatt, det kan finnes motfall.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Grovkjøkken med vaskemaskin

Kjøkkeninnredning av tre med speilfronter, benkeplater av heltre og i laminert utførelse og vask i rustfritt stål. Avsatt plass til vaskemaskin. Det er naturlig ventilering fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato. Bunnledning og avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller. Boligen har noe naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Varmepumpe for bergvarme. Varmtvannsbereder med kapasitet på 273 liter. El-kolber på 3 og 15 kw. Koblet til strøm med fast punkt. Vannrør av plast og varmekilder av radiatorer. Samlestokk for vannrør i kjeller. Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Solceller på låvetak fra 2022. For ytterligere informasjon henvises det til selger. Det er brannvarslere i alle etasjer og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Ukjent med alder på drenering. Grunnmur på opprinnelig del av naturstein som er spekkmurt og av blokker av lettklinker på tilbyget del. Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men stikkledninger er av eldre dato. Privat kloakkanlegg bestående av to kummer hvorav den ene er synkekum. Eksakt alder er ikke kjent, men anlegget er av eldre dato. Det er opplyst at det er to tømminger i året.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

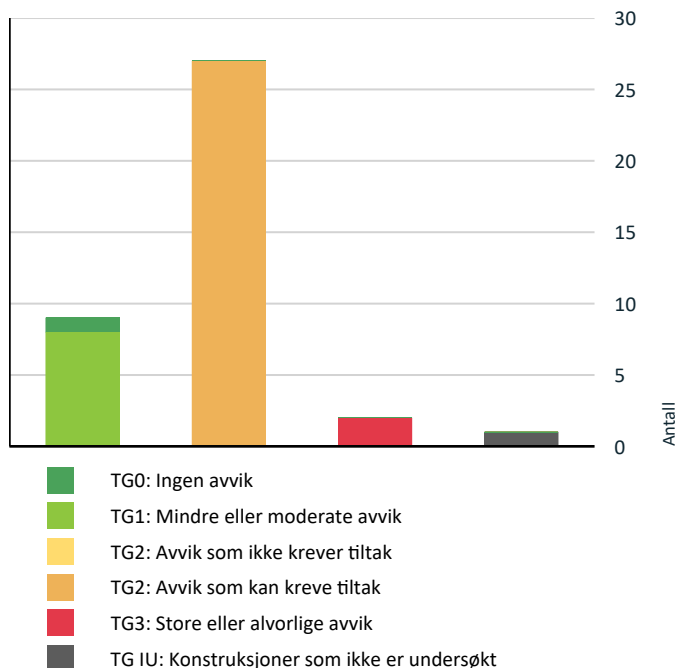
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

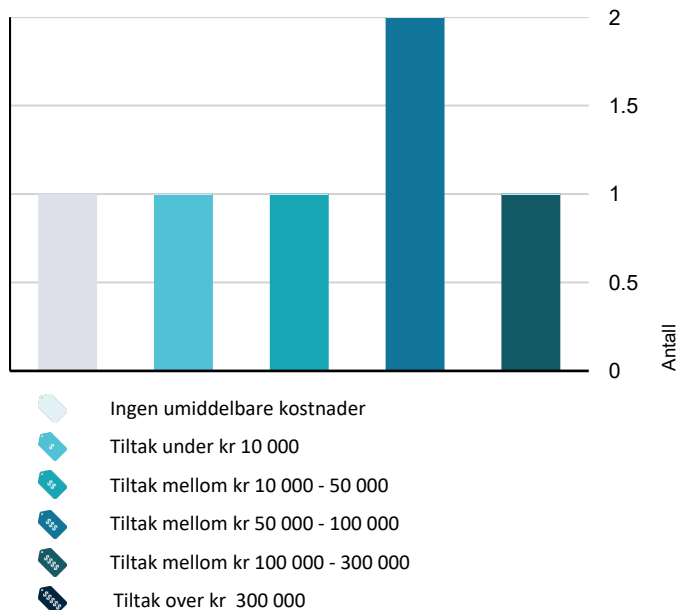
Sammendrag av boligens tilstand

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. Loft er ikke befart. 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Våtrom > Etasje2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Etasje1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje1 > Grovkjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Trolig oppført på slutten av 1800-tallet.

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg mot sør er antatt oppført på 1980-tallet.

Bad i 1. etasje er antatt renovert på 1990-tallet. Innredninger er skiftet ut over tid.

Det er skiftet tre stk. vinduer av dagens eier. Ett stk. i 1. etasje og to stk. i 2. etasje.

2010 Installert tre nye radiatorer med konvektorer. Utført av innleid foretak.

2012 Skiftet taktekking. Utført av ufaglært i privat regi.

2014 Revet overbygg på hovedveranda og bygget opp ny innglasset veranda. Utført av ufaglært i privat regi.

2018 Installert ny kjøkkeninnredning. Utført av ufaglært i privat regi.

2019 Boret etter bergvarme. installert varmepumpe, varmtvannsbereder og tre stk. radiatorer. Arbeider utført av innleide foretak.

2020 Pusset opp soverom i 1. etasje med nye overflater.

2020 Skiftet ut det meste av avløpsrør fra soil til plast. Utført av innleid foretak.

2021 Pusset opp overflater i stue. Utført av innleid foretak.

2022 Installert solcelleanlegg på tak på låve.

2023 Fasade mot øst har vært plaget med bobler i malingen etter tidligere behandling med linolje. Fasade ble skrapet ren og olje ble fjernet med varmebehandling. Behandlet fasader. Ny og siste behandling blir utført sommer 2024. Utført av innleid foretak.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall. Undertak av papp. Tekking på karnapp med papp.

Det er stedvis noe begynnende mosevekst på takflater.

Takvinkel på tak over veranda er mindre enn hva som er anbefalt med denne type taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag fra samme tid som tak. Overgangsbeslag på piper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag/papp i overgang mellom tak og vegg over entre er lagt utenpå kledning. Løsningen fremstår ikke tett.

Beslag mellom vegg og tak over innglasset veranda er lagt utenpå kledning og går forbi vinduer. Løsningen fremstår utett sett innenfra, spesielt forbi vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning for beslag mellom tak og vegg over innglasset veranda må kontrolleres nærmere og utbedres slik at det blir tette overganger.



Beslag/papp i overgang mellom tak og vegg over entre er lagt utenpå kledning. Løsningen fremstår ikke tett.



Beslag mellom vegg og tak over innglasset veranda er lagt utenpå kledning og går forbi vinduer.

TC 2 Veggkonstruksjon

Vegger i opprinnelig del er oppført av tømmer. Det er ukjent med isolering av disse konstruksjonene. Vegger i tilbygget del mot sør er oppført av bindingsverk. Det er ukjent med isolering, men normal utførelse på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med trekledning i delvis ulike utførelser. Liggende kledning har ikke lufting. Tømmermannskledning er luftet bak overligger, det er stedvis musesikring.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i enkelte kledningsbord.

Kledning med not og fjør som er avsluttet ned på vannbrett har en løsning som er sårbar for utvikling av råteskader. Eldre treverk har bedre egenskaper for å tåle dette og dersom det gjøres lokale reparasjoner med en lignende løsning er det fare for at råteskader raskt kan oppstå.

Det advares på generelt grunnlag om at skjulte tømmervegger i kombinasjon med kryperom er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak utover normalt vedlikehold.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull. Ventilering av loft med ventil i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på vindskier på begge sider av bygget.
Loft er ikke befart da det er loftsluke uten stige og ikke gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak utover vedlikehold av vindskier.

TG 2 Vinduer

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass av ulike aldre, men det er også flere vinduer med enkle glass. Kjellervindu av støpejern. Vinduer er hovedsakelig fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass har slitasje, oppsprekking i kitt og har passert forventet brukstid.
Det er flere vinduer med enkel glass som har sprekker.
Det er noen glass med sprekk i kjellervindu.
Vinduer med isolerglass fra 1984 nærmer seg forventet brukstid og enkelte har noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med enkle glass er modne for utskifting.
Reparasjon av kjellervindu.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Tett entredør. Verandadør av tre med isolerglass montert i 2008. Balkongdør av tre med isolerglass fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadør: Dørblad tetter ikke helt mot pakning.
Balkongdør: Dørblad tar i karm. Dørblad tetter ikke helt mot karm. Vrider er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Verandadør: Justering/tilpasning.
Balkongdør: Justering/tilpasning. Fastmontering av vrider.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er fundamentert med grunnmur av ukjent type og har gulvkonstruksjoner av betong. En stor del av verandaen er innebygget med vegger og bærende konstruksjoner av tre og limtre. Vegger er ikke isolert. På langsiden er det tre skyvedører av glass og aluminium. Utvendig er det fliser og plaststremmer på gulv. Rekkverk av tre. Innvendig er det plaststremmer og teppe på gulv, tepper ligger løst lagt over keramiske fliser. Tett himling med trepanel og down-lights. Ulik type trepanel på vegger.
Inntrukket balkong mot sør.
Takoverbygget veranda ved entre. Betonggulv og takoverbygg og rekkverk og tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Hovedveranda: Det er flere skader på fliser i trapp og på gulv. Det er noen riss og sprekker i grunnmur.

Balkong: Noe slitasje på rekkverk.

Veranda ved entre: Noe lett slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.



Flere skader på gulvfliser på trapp.



Det er noen sprekker i grunnmur.



Slitasje og oppsprekking på sperre på veranda ved entre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i hovedsak med tregulv, gulvbelegg og laminat på gulv, tapet og trepanel på vegger og trepane og MDF-panell i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er glipper mellom gulvbord og stedvis merker i gulv.

Det er noen bruksmerker på overflater.

Det er noe mer omfang av slitasje og bruksmerker i 2. etasje, spesielt på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen overflater er modne for oppussing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre i noe ulike utførelser. Det er ukjent med isolering i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Stedvis knirk i gulv.

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

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.

Pipe og ildsted

Boligen har fire stk. piper. Det er opplyst at det kun er pipe mot sør som er i bruk og som det betales offentlige avgifter for.

Pipe på veranda av teglstein. Tilknyttet pipe er åpent murt peis.

Pipe mot nord av naturstein. Det er ikke tilknyttet ildsteder til pipen i 1. etasje. Det er tilknyttet en vedovn i 2. etasje.

Midtre pipe av naturstein med sotluke på kjøkken. Tilknyttet pipe er vedovn på kjøkken i 1. etasje og en vedovn i 2. etasje.

Pipe mot sør av tegl. Tilknyttet pipe mot sør er åpen peis og klebersteinsovn. Det er kun ovn som har vært i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Flere piper og ildsteder er av betydelig alder og har ikke vært benyttet på nær 20 år. Tilstand er derfor usikker.

Det er stedvis riss og sprekker i overflater på brannmurer og piper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men dette kan fremkomme dersom ildsteder tas i bruk.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i kjeller bestående av betong på gulv, naturstein og trepanel på vegger og ulike plater og tømmer i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en udefinert lukt i kjeller, denne har vært til stede over flere år.

Det måles et fuktinnhold i treverk i himlinger på 18 vektprosent, det er forholdsvis høyt å bør ikke bli noe høyere. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader.

Det er stedvis synlige fuktpåkjenninger på treverk ned mot gulv, det må påregnes at det kan finnes skjulte skader på utforet trevegg.

Det er observert gammel råteskade på ett sted i himling, treverket er tørt på befaring og skaden er dermed ikke under utvikling.

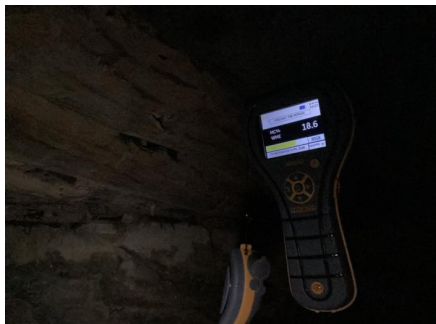
Det er noen få steder antydning til kondens på natursteiner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å bedre de klimatiske forholdene i boligen slik at fuktinnholdet i luften senkes.

Tilstandsrapport



Fuktmåling viser ett fuktinnhold på over 18 vektprosent i himlinger.



Gammel råteskade er observert på ett sted.

📍 TG 2 Kryp kjeller

Det er kryperom under gulvkonstruksjon av tre på det meste av boligen. Det er noe ventilering med ventiler i grunnmur. Kryperom under tilbygget del har fuktsperre på bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kryperom under tilbygget del måles det et fuktinnhold på 16 vektprosent i treverk. Det kan ikke ses symptomer på skader.

Det er ikke fuktsperre på bakken i kryperom under opprinnelig del av boligen. Det er fuktinnhold i treverk på 21 vektprosent ved inngang til kryperom, det må forventes at fuktinnholdet er høyere lenger inn i kryperommet. Fuktinnhold i treverk på over 21 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råte. Kryperom er ikke inspisert grunnet ikke tilstrekkelig tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres en anvendelig adkomst til kryperom under opprinnelig del slik visuell kontroll og utlegging av fuktsperre på bakken kan utføres.



Fuktmåling i kryperom i tilbygg.



Fuktmåling i kryperom i opprinnelig del.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av betong med vegg på begge sider. Trapp mot sør av tre med rekkverk mot rommet. Trapp mot nord av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjellertrapp: Det er ikke håndløper på vegger.

Trapp nord: Det er ikke håndløper på vegg. Åpninger mellom trinn og i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater.

Trapp sør: Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendige dører av tre med speilfronter av ulike aldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører har slitasje og flere dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

Andre innvendige forhold

Skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis kraftige skjevheter på konstruksjoner. Ut fra alder så er ikke dette unormalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

VÅTROM

ETASJE2 > BAD

Generell

Bad av eldre dato med gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, tapet på vegger og trepanel i himling. Rommet er innredet med badekar, toalett og servant. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Gulv er tilnærmet flatt, det kan finnes motfall.

Vurdering av avvik:

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

Eksempler på avvik:

Tapet løsner flere steder fra underlag.

Det er ikke tette tilslutninger på gulvbelegg rundt vindu.

Gulvbelegg løsner noen steder fra underlag og i skjøter.

Innredninger har passert forventet brukstid med god margin.

Det er knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Renovering av rommet.

ETASJE1 > BAD

Generell

Bad som antas å være fra 1990-tallet.

ETASJE1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og takessplater i himling.
Det er noe misfarging i fuger.

ETASJE1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i målt området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er stedvis oppsprekking i mykfuge i overgang mellom gulv og vegg.

Sprekk i flere fliser rundt sluk.

Det er bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke nødvendig med tiltak, men rommet nærmer seg tidspunkt for renovering.

ETASJE1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Ukjent med membran. Det kan ikke ses membran i tilslutning til sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Forventet brukstid for våtrom er passert.

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.

Rommet nærmer seg tid for renovering.

ETASJE1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Er skiftet i nyere tid.

Tilstandsrapport

ETASJE1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da bygget har vegger av tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE1 > GROVKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av tre med speilfronter, benkeplater av heltre og i laminert utførelse og vask i rustfritt stål. Avsatt plass til vaskemaskin. Det er naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er funksjonell, men med noe slitasje på overflater. Rommet er ikke bygget som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, men dersom rommet fortsatt skal benyttes som vaskerom anbefales det som et minimum montering av lekkasjevakt og elektrisk avtrekksvifte.



Eksempel på slitasje.

Tilstandsrapport

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis korrosjon på rørskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Bunnledning og avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for bunnledning og gjenværende avløpsrør av soil.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har noe naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Det er tilsynelatende inntaksventiler i nedkant på de to nyeste vinduer, men hvor luften evt. kommer inn er usikkert.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventilering fra kjeller.

Det er ikke ventilering i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

I tillegg bør det etableres ventilering fra kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe for bergvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på 273 liter. El-kolber på 3 og 15 kw. Koblet til strøm med fast punkt.

TG 1 Vannbåren varme

Vannrør av plast og varmekilder av radiatorer. Samlestokk for vannrør i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer. Solceller på låvetak fra 2022. For ytterligere informasjon henvises det til selger.

FERDIGSTILLES ETTER EL-KONTROLL

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.

Det er brannvarslere i alle etasjer og brannslukker i boligen.

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

Nei

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

Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Ukjent med alder på drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har 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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur på opprinnelig del av naturstein som er spekkmurt og av blokker av lettklinker på tilbyget del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er flere steder oppsprekking i spekkmuring på natursteinsmurer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av spekkmuring. Dette må anses å være et kontinuerlig vedlikehold på denne type grunnmurer.

TG 2 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis svakt fall på terreng mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Optimalt sett etableres det fall på terreng bort fra bygget rundt det hele. Spesielt ut fra det omfang som finnes av kryperom.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder er ikke kjent, men stikkledninger er av eldre dato.

Tilstandsrapport

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.

Septiktank

Privat kloakkanlegg bestående av to kummer hvorav den ene er synkekum. Eksakt alder er ikke kjent, men anlegget er av eldre dato. Det er opplyst at det er to tømminger i året.

Vurdering av avvik:

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

At det er behov for to tømminger i året er en indikasjon på at tidspunkt for etablering av nytt kloakkanlegg nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for etablering av nytt kloakkanlegg nærmer seg. Det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen fra kommunen.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert med pilarer av tre satt ned på betongfundament. Byget er oppført av tømmer og med sperretak. Tårn med klokke. Tak er tekket med takplater av metall. Det er ikke takrenner på bygget. Det går strøm frem til utelampe.

Tilbygg / modernisering

2022 Behandlet fasader.

Låve



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygget er oppført av naturstein og tømmer. Takkonstruksjon av sperrer. Låvebru av naturstein og tre. Taktekking med takplater av metall. Takrenner, nedløp og beslag av metall på deler av bygget. Bygget har vippeporter og dører av tre. Vindu av tre med enkle glass. Bygget har innlagt strøm. Hovedskap for strøm med 400 volt i 2. etasje.

Det er naturlig nok skjevheter påbygget. Murer heller noen steder utover. Det er noen oppsprekninger og og svikt i steinmur over en dør og ett vindu, men det er opplyst at dette blir reparert før salg. Det vil fortsatt finnes noen sprekker i murer rundt om på bygget.

Tilbygg / modernisering

2022

Behandlet fasader.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er ikke befart.

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

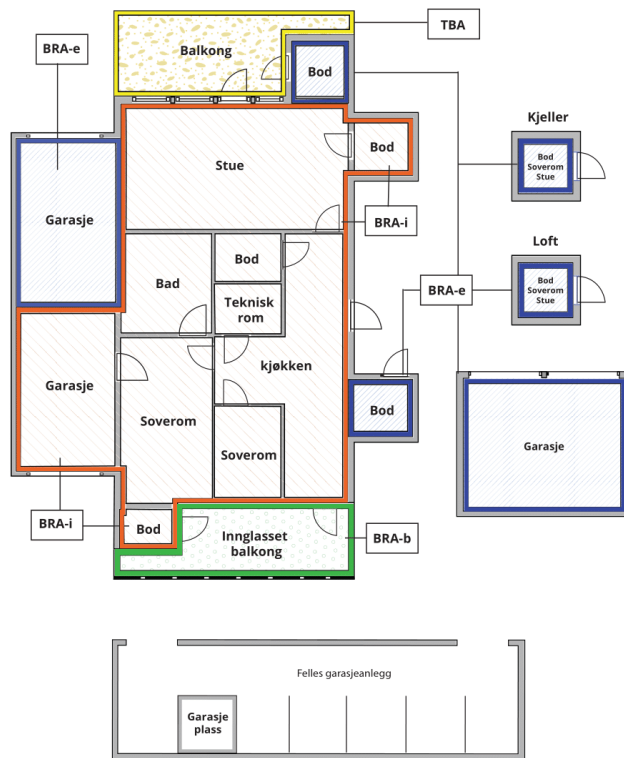
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleindelning

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						30	30
Etasje1	193		51	244	10		244
Etasje2	100			100			100
SUM	293		51		10	30	374
SUM BRA	344						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Etasje1	Kjøkken , Grovkjøkken, Bad , Entré , Stue , Mellomstue, Spisestue , Gang , Soverom , Spiskammers		Innglasset balkong
Etasje2	Bad , 2 x trapperom , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Kjeller har ikke målbart areal. Gulvflate på ca. 30 m².

Areal i 2. etasje har lavere himlingshøyder enn hva som er normal etasjehøyder. Det er målt høyde helt ned mot 1,91 meter.

Areal for balkong ved entre er anslått.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		36		36			36
2. etasje		40		40			40
SUM		76					76
SUM BRA	76						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		143		143			143
2. etasje		123		123			123
SUM		266					266
SUM BRA	266						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	283	61
Stabbur	0	76
Låve	0	266
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2024	Anders Austad	Takstingeniør
	Kari Elisabeth Solbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	44	125		0	6436.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vålbekken 2

Hjemmelshaver

Solbakken Kari Elisabeth, Solbakken Kåre

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER (INNLANDET)	44	95		0	896 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kåre Solbakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett nord for Våler sentrum i omgivelser bestående i hovedsak av småhusbebyggelse og flermannsboliger.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Vålbekken.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat kloakk.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Hage med plen. Blomsterbed murt med blokker av lettklinker foran veranda. Noe beplantning med trær og busker.

Tinglyste/andre forhold

Stabbur ligger plassert utenfor tomtegrensen til eiendommen. Det må påregnes flytting av bygget inn på eiendommen. For ytterligere informasjon henvises det til eier.

Alle bygninger er SEFRAK-registrert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UA1592>

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