

Tilstandsrapport



Enebolig



Frøys veg 8, 2260 KIRKENÆR



GRUE kommune



gnr. 22, bnr. 146

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 20580-1630

Referansenummer: DN5692

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 rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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

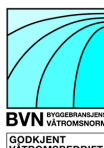
Anders Austad

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 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 straffeansvar.

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.



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.



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.



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.



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.



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](#)

Taktekking med takstein fra ca. 1992. Ukjent med type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger, tett med lusinger. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak og prefabrikkerte takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull. Ventilering med ventiler i gavler og i gesimser. Det er et område med bordgolv ved loftsluke. Vinduer i 1. etasje av tre og PVC med isolerglass av ulike aldre. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Entredør av tre med glass. Verandadør av tre med isolerglass fra 1987. To-fløyet dør av tre til kjeller. Hovedveranda med ukjent type fundamentering og frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner. Skyvefelter av glass og aluminium mot vinterhage, delvis myggnetting på utsiden. I vinterhage er det fliser på gulv og trepanel på vegger og i himling. Takoverbygget veranda ved entre som er punktfundamentert med trepilarer, det er ukjent med frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner og har sperretak tekket med plater av plast. Terrasse/platting som tilsynelatende er punktfundamentert med trepilarer, det er ukjent med frostsikring.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig bestående av laminat på gulv, tapet, trepaneler og slette malte flater på vegger og takesplater i himlinger. Gulvkonstruksjon i kjeller av støpt plate på mark, ukjent oppbygging i innredede rom. Etasjeskiller av dels bjelkelag og dels lettklinker-elementer. Pipe av elementer fra byggeår, sotluke på bodrom i kjeller. Peis i bar, opprinnelig for både ved og brennstoff. Vedovn i stue med metallplate på gulv. I kjeller har bodrom hovedsakelig med betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Innredede rom tregulv og teppe på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himlinger. Tepper er lagt oppå betong/avretting. Det er utforede vegger mot terreng i alle innredede rom, på kontrollpunkt er det dampspærre og isolering med mineralull. Trapp av tre i malt utførelse med rekkverk mot rommet. Dører i kjeller med speilfronter, hovedsakelig med slette fronter i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/bad Våtrom er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser og malt mur på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i målt område. Sluk av plast. Det kan ved sluk og gjennomføringer ses tegn til bruk av smøremembran på gulv. Membran er smurt ned i sluk, det er ikke benyttet klemring. Ukjent med membran på vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, dobbel servantinnredning og

toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

Bad

Bad med overflater på vegger fra 1992 og membran og overflater på gulv fra 2019. Fliser og tapet på vegger og takesplater på himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, flere steder under 1:100. Det er direkte avløp under badekar. Ukjent om det er sluk eller direkte avløp under dusjkabinett. Det er ukjent om det er benyttet membran eller våtromsystemer på vegger. Det ble ved forrige omsetning opplyst at det er smøremembran på gulv fra 2019. Rommet er innredet med boblebadekar, dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Dusj er fra 2019, resten av innredninger fra 1992.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran på vaskerom/bad i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår. Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilering med veggventiler. Luft til luft varmepumpe fra 2023. Varmtvannsbereder av eldre dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt. Åpent lagt elektrisk anlegg i hovedsak fra de respektive byggeår, men noe utbygget etter behov med årene. Sikringsskap med hovedsaklig skrusikringer og noen automatsikringer. Elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje, bad i kjeller, trapperom i kjeller og soverom i kjeller. Boligen har innlagt fiber. Det er brannvarslere i begge etasjer og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Hovedsaklig tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Det er i senere tid utført fuktsikrende og drenerende arbeider på fasade mot vest, det er opplyst at det da ble montert fuktsperre på vegg og tilbakefylt med drenerende masser. Fundamentering med støpt plate på mark og det som antas å være grunnmur av blokker av lettklinker. Grunnmur er pusset og malt. Støttemurer av mur/betong ved kjellerinngang. Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Stikkledninger fra byggeår. Det er ukjent om det ligger nedgravet oljetank på eiendommen. Det kommer brenselrør inn gjennom vegg i kjeller. Det kan ikke ses tegn over bakken på at det ligger nedgravet oljetank på eiendommen, men dette kan være skjult.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

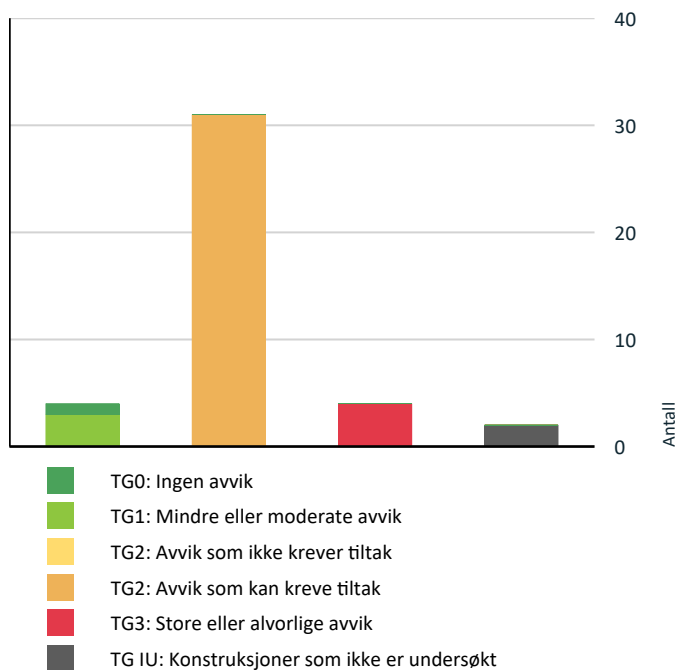
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

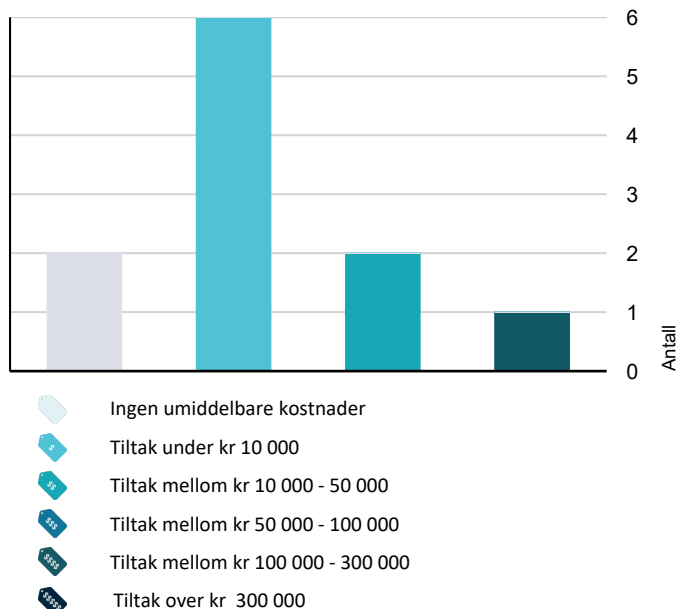
Sammendrag av boligens tilstand

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. Besiktigelser 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 utover beskrevet hul. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Oljetank | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

- | | |
|---|-----------------------------|
| ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1973

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Det er noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg
2004	Ny drenering mot kjellervegg mot vest. Årstall er ca. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.
2010	Innredet vaskerom/bad i kjeller. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.
2019	Nytt dusjkabinett på bad i 1. etasje. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.
2022	Skiftet vedovn.
2023	Installert ny varmepumpe. Arbeider utført av El-Tjenester.
2024	Malt fasader i perioden 2023-2024, ferdigstilt i 2024.
	I tillegg har det blitt utført følgende arbeider i perioden 2021-2024: Bytting av enkelte vinduer på alle soverom og i stue. Skiftet toalett. Pusset opp overflater i stue, gang og på ett soverom. Pusset opp flere innvendige dører og skiftet enkelte vridere og beslag. Montert pipehatt på pipe. Skiftet panel i innglasset balkong. Lagt nytt gulv i gang, stue, kjøkken og på ett soverom,
2025	Vedlikeholdt overflater på veranda. Satt opp taugjerde og markert høydeforskjell på veranda. Pusset opp og flikket på enkelte innvendige overflater. Vedlikeholdt veranda og terrasse ved entré. Installert ny stekeovn og platetopp på kjøkken.
2025	Gravet ut og delvis rettet opp støttemur. Lagt isolasjon og drenerør på bakside av muren. Renset opp i kum foran garasje.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra ca. 1992. Ukjent med type undertak.

Vurdering av avvik:

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

Det er mosevekst på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis frostspreng på taknedløp.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng slik at lekkasjer ikke oppstår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Tømmermannskledning har lufting bak overligger, tett med lusinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lufting bak liggende kledning.

Løsning på innebygget veranda med kledning ned mot flisgulv er sårbar for utvikling av råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Løsning på innebygget veranda med kledning ned mot flisgulv er sårbar for utvikling av råte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak og prefabrikkerte takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull. Ventilering med ventiler i gavler og i gesimser. Det er et område med bordgulv ved loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen fuktmerker rundt pipe, men det er tørt på befaring.

Stedvis mindre områder med misfarging på taktro, dette kan skyldes kondensering.

Det er vepsebol på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhold rundt pipe bør holdes under oppsikt slik at en eventuell lekkasje oppdages.

Fjerning av vepsebol og evt. tiltak får å hindre veps adkomst til loft.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer i 1. etasje av tre og PVC med isolerglass av ulike aldre. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.



Eksempel på slitasje på vindu.

TG 2 Dører

Entredør av tre med glass. Verandadør av tre med isolerglass fra 1987. To-fløyet dør av tre til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entre- og verandadør nærmer seg forventet brukstid.

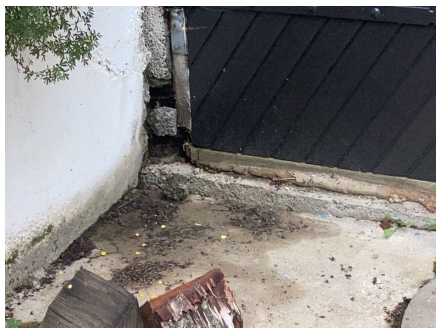
Det er noe slitasje på overflater på verandadør.

Kjellerdør tetter ikke helt og det er begynnende råte på portomramming.

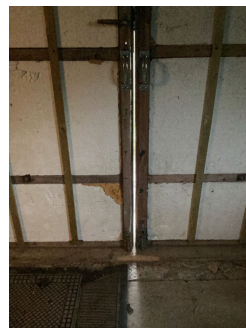
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er hensiktsmessig med utskifting av kjellerdør.



Begynnende råte på kjellerdør.



Kjellerdør tetter ikke.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hovedveranda med ukjent type fundamentering og frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner. Skyvefelter av glass og aluminium mot vinterhage, delvis myggnetting på utsiden. I vinterhage er det fliser på gulv og trepanel på vegger og i himling.

Takoverbygget veranda ved entre som er punktfundamentert med trepilarer, det er ukjent med frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner og har sperretak tekket med plater av plast.

Terrasse/platting som tilsynelatende er punktfundamentert med trepilarer, det er ukjent med frostsikring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Hovedveranda: Det er skjevheter flere steder. Det finnes råte i kledningsbord, omfang er ukjent.

Veranda ved entre: Takkonstruksjon er underdimensjonert.

Det er fare for skjulte råteskader på terrasse med trekonstruksjoner så nært til terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig bestående av laminat på gulv, tapet, trepaneler og slette malte flater på vegger og takessplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Det er flere steder misfarginger i himlinger og på vegger.

Det er garderobeskap plassert mot yttervegg, medfører fare for skjulte fuktskader grunnet kondens.

Det gjenstår stedvis noe belistning.

Overflater har stedvis enkelte bruksmerker.

Det er påbegynt oppussing på ett soverom som ikke er ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater er modne for oppussing/vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon i kjeller av støpt plate på mark, ukjent oppbygging i innredede rom. Etasjeskiller av dels bjelkelag og dels lettklinker-elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvkonstruksjon av lettklinker stikker ut forbi grunnmur mot sør, dette kan virke som kuldebro inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For hindring av kuldebro bør gulvkonstruksjon isoleres på undersiden.



Gulvkonstruksjon av lettklinker stikker ut forbi grunnmur mot sør, dette kan virke som kuldebro inn i konstruksjonen.

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.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer fra byggeår, sotluke på bodrom i kjeller. Peis i bar, opprinnelig for både ved og brennstoff. Vedovn i stue med metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tillat med fyring av fossilt brennstoff.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bodrom hovedsakelig med betonggulv, murvegger og trepanel i himlinger. Innredede rom tregulv og teppe på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himlinger. Teppet er lagt opp på betong/avretting. Det er utforede vegger mot terreng i alle innredede rom, på kontrollpunkt er det dampspærre og isolering med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Stedvis små saltutslag på grunnmurer, dette er symptomer på fuktpåkjenninger.

Noe misfarging og fuktskjolder i bod mot nord.

Kraftig oppsprekking på gulv i garasje.

Med oppforede gulv i kjellere medfører det en fare for at det finnes skjulte sopp- og råteskader.

Teppe ligger løst og har stedvis rift.

Det er noen riper i tregulv.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i utforet veggkonstruksjon mot terreng. Det målt et fuktinnhold i veggkonstruksjonen på ca. 24 vektprosent.

Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp og råteskader, det finnes dermed fare for at det er skjulte skader i konstruksjonen.

Det har rent vann inn i garasje ved ett tilfelle, opplyst av tidligere eier.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Enkelte overflater er modne for oppussing/utskifting.

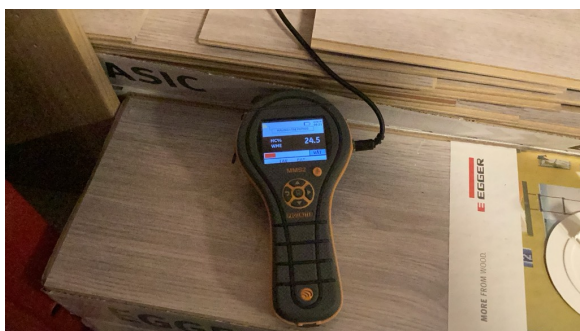
Tilstandsrapport



Fuktmerker i himling på ett bodrom.



Oppsprekking i gulv i garasje.



Fuktmåling i utforet veggkonstruksjon på ca. 24 vektprosent.

Innvendige trapper

Trapp av tre i malt utførelse med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Innvendige dører

Dører i kjeller med speilfronter, hovedsakelig med slette fronter i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører har slitasje og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM/BAD

Generell

Våtrom er bygget når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

KJELLER > VASKEROM/BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malt mur på vegger og trepanel i himling.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Varmekabler i gulv. Fall på gulv på ca. 1:100 i målt område.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er delvis tildekket på befaring.

Det er stedvis bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det kan ved sluk og gjennomføringer ses tegn til bruk av smøremembran på gulv. Membran er smurt ned i sluk, det er ikke benyttet klemring. Ukjent med membran på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tett mellom sluk og forhøyning i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør ikke benyttes med vannpåkjenninger direkte på overflater.

Det bør forsøkes å tettet overgang mellom sluk og slukforhøyning.



Det kan ses tegn til bruk av smøremembran. Det er ikke fagmessig tilslutning til sluk. Det kan ses tegn til bruk av smøremembran.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, dobbel servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med overflater på vegger fra 1992 og membran og overflater på gulv fra 2019.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og tapet på vegger og takessplater på himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen småriss og misfarging i fuger.

Hull i vegger etter oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales forsegling av hull i vegger, eksempelvis med silikon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, flere steder under 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er bom i noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er direkte avløp under badekar. Ukjent om det er sluk eller direkte avløp under dusjkabinett. Det er ukjent om det er benyttet membran eller våtromsystemer på vegger. Det ble ved forrige omsetning opplyst at det er smøremembran på gulv fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Aldersbetraktning gjelder for evt. membran på vegger, denne har passert forventet brukstid.

Med en partiell utskifting av membran i rommet så kan det ikke legges til grunn at det er tett overgang mellom membran på gulv og evt. membran på vegger, rommet må ikke omdisponeres til dusjing rett på vegger.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Direkte avløp fra badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med boblebadekar, dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Dusj er fra 2019, resten av innredninger fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger fra 1992 har passert forventet brukstid.

Det er stedvis mindre svelleskader på fronter på innredning. Støtskade på porselen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksmerker på benkeplater og på innredninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran på vaskerom/bad i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport



Vanninntak med måler og stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av eldre dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Åpent lagt elektrisk anlegg i hovedsak fra de respektive byggeår, men noe utbygget etter behov med årene. Sikringsskap med hovedsaklig skrusikringer og noen automatsikringer. Elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje, bad i kjeller, trapperom i kjeller og soverom i kjeller. Boligen har innlagt fiber.

Det er lagt opp elektrisk anlegg i stue og på lilla soverom i privat regi, dette medfører TG3 på det elektriske anlegget. Dimmere er skiftet av innleid foretak.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannvarslere i begge 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 skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hovedsaklig tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Det er i senere tid utført fuktsikrende og drenerende arbeider på fasade mot vest, det er opplyst at det da ble montert fuktsperre på vegg og tilbakefylt med drenerende masser.

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

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ut fra påviste forhold i kjeller bør det etableres ny drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentering med støpt plate på mark og det som antas å være grunnmur av blokker av lettklinker. Grunnmur er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere mindre sprekker i grunnmur på vinterhage.

Stedvis noe avskaling på grunnmur.

Det finnes stedvis horisontale riss i grunnmur, ca i høyde med terreng.

Sprekk i grunnmur mellom opprinnelig del og tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak utover forsegling av riss og vedlikehold av overflater.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmur

Støttemur av mur/betong ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Delvis vanskelig å vurdere, dekket av vegetasjon. Mur på en side heller betydelig innover, har vært bevegelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak, men det vil på ett tidspunkt bli nødvendig med etablering av ny mur.



Mur på en side heller betydelig innover.

TG 3 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kraftig fall på terreng mot kjellerinngang. Det er betongplate og kum med sluk foran dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Drenerende funksjon må holdes intakt foran kjellerdør, slik at vann ikke renner inn i kjeller. Ukjent om det er nødvendig med umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er ukjent om det ligger nedgravet oljetank på eiendommen. Det kommer brenselsrør inn gjennom vegg i kjeller. Det kan ikke ses tegn over bakken på at det ligger nedgravet oljetank på eiendommen, men dette kan være skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Informasjonen må forstås som at det finnes risiko for at det ligger en nedgravet oljetank på eiendommen.

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fra både offentlige og sentrale myndigheter anbefales det sterkt at nedgravde oljetanker som ikke er i bruk graves opp, saneres og fjernes.



Rør kommer inn i kjeller.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt plate på mark, ingen grunnmur. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperretak. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takstein. Manuell vippeport av tre. Vindu av tre med enkelt glass. Vedskjul i bakre del av bygget. Innvendig er vegger og himling i garasje kledd med plater. Bygget har innlagt strøm.

Bygget har etterslep på vedlikehold og behov for flere tiltak. Det har tilsynelatende vært lekkasje i tak i overgang mellom garasje og bod, men det opplyses fra dagens eier at det ikke har vært registrert at det renner inn vann de siste årene. Det er stedvis råteskader i kledningen. Stedvis innvendige skader og vedlikeholdsbehov. Noe skjevhet på garasjeport. Takkonstruksjon i bod har tilsynelatende sunket ved overgang til bolighus.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

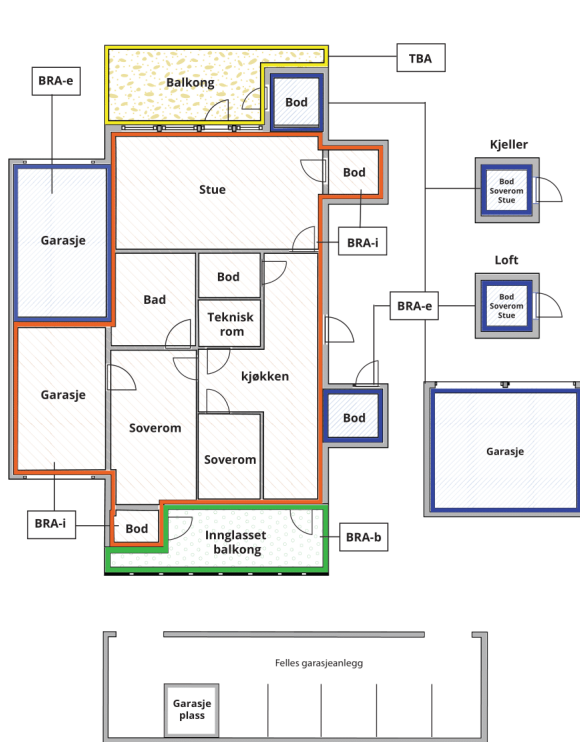
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	115			115	
1. etasje	125			125	60
SUM	240				60
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom/bad, Trapperom, Soverom, Bar, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Garasje		
1. etasje	Kjøkken, Bad, Entré, Gang, Trapperom, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Kontor		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Areal i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning og dagslysflate.

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Boddell har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	168	72
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Anders Austad	Takstingenør
	Per Egil Hagen	Kunde
23.9.2024	Anders Austad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	22	146		0	930.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Frøys veg 8

Hjemmelshaver

Hagen, Per Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vollermoen, som er et veletablert boligområdet sør-øst for Kirkenær sentrum.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Frøys veg.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Steinbelagt biloppstillingsplass, for øvrig hovedsakelig plen. Bed av blokker av lettklinker og beplantning med trær og busker.

Siste hjemmelsovergang

År

2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2024	
2	03.10.2024	
3	18.08.2025	
4	18.08.2025	
5	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/DN5692>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon