

Tilstandsrapport



Enebolig



Buergatene 9, 1766 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 213, bnr. 3, fnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 19972-1855

Referansenummer: UL9197

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



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 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 over to plan beliggende på Buer i Halden kommune. Festet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og trær.

Baderommet i 1.etg er oppusset i 2020.
Kjøkkenet i 1.etg er fra 2019.
Det er innredet til tv-stue i u.etg i 2023.
Forøvrig har ikke eier utført noe vesentlig oppussing i sin eietid.

Utvendig er taktekket skiftet i 2016.
Forøvrig er det ikke utført noe vesentlig arbeid utvendig i senere tid.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med decra stålpanner.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Eldre beslagsløsninger rundt vinduer.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeåret.
Skyvedør med 2-lags isolerglass i stuen i 2.etg fra byggeåret.
Balkongdør med brystning med 3-lags isolerglass fra 2014.

Terrassen oppført i trekonstruksjon.
Takterrasse over tv-stue i u.etg oppført med betongkonstruksjon
Mark terrasse utført i 2021 utført på betongfundamenter.
Det er utført en repo trapp med impregnert trekonstruksjon ved terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er innredet til tv-stue i u.etg i 2023.
Forøvrig har ikke eier utført noe vesentlig oppussing i sin eietid.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betonggulv i u.etg.
Tilfarergulv i stue og soverom i u.etg.

Boligen har elementpipe.
Peisovn plassert i stue i 1.etg.

Boligen har malt lukket tretrapp.
Rekkverk rundt trappehull i 1.etg.
Innvendig formpresset 3-speils innerdører.

Skyvedør mellom stue og kjøkken i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med dobbel servant, dusjhjørne og vegghengt toalett.
Det er synlig drenering under toalettet.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørbled.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Bad
Baderommet er utført med malt betonggulv og baderomsplater på deler av vegger.
Innredet med eldre boblekar og servantinnredning.
Ingen oppvarming. Utlufting via avtrekksventil på vegg.
Plastsluk i gulv.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i bod, synlig fuktskader i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN 1.ETG:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Integreert komfyr, platetopp, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Fliser på vegg over benk.
Kjøkkenet er fra 2019.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN U.ETG:
Kjøkkenet har innredning med beiset/malte profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Frittstående oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenet har en eldre standard og var en brukt når det ble montert i 2021.

Det er ingen ventiler fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servantinnredning og toalett.
Oppvarming via panelovn og utlufting via ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobberør og plast (rør-i-rør).
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på 282 liter plassert tek.rom.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.
Nedtrekksluke på kjøkken i u.etg.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i vindfang i u.etg.

35A hovedsikring med porselensikring og 15 fordelingskurser på 2*25A/4*16A/5*15A/4*10A med både automatsikringer og porselensikringer.

Røykvarsler i begge etasjer i boligen.
Brannslukningsapparat plassert i gang i u.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.
Tomten skråner mot vest.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private vann og avløpslag.
Det er offentlig vann via private vann og avløpslag.

Det er synlig stoppekran og avløpspumpe i hagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er utført tiltak i u.etg som ikke er bruksendret, dette gjelder blant annet soverom og stuen.

Dagens planløsning stemmer ikke med det som derfor er godkjent.

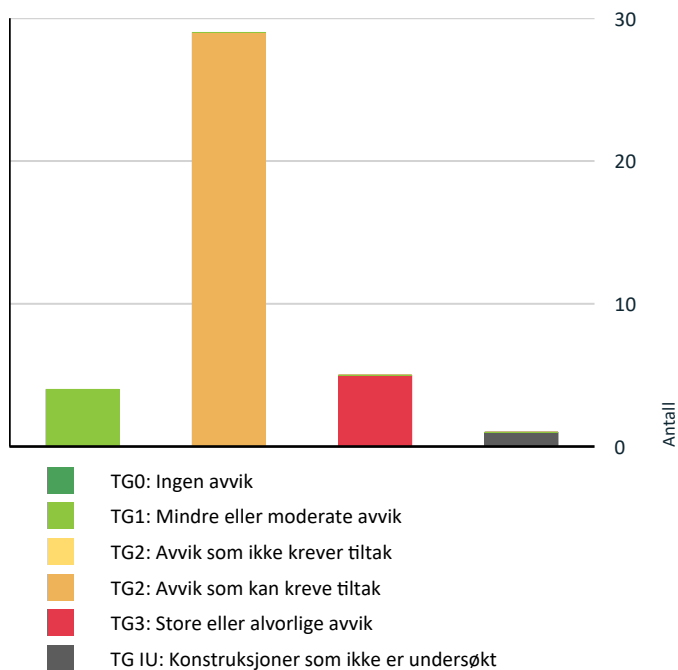
Utført mark terrasse mot vest.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

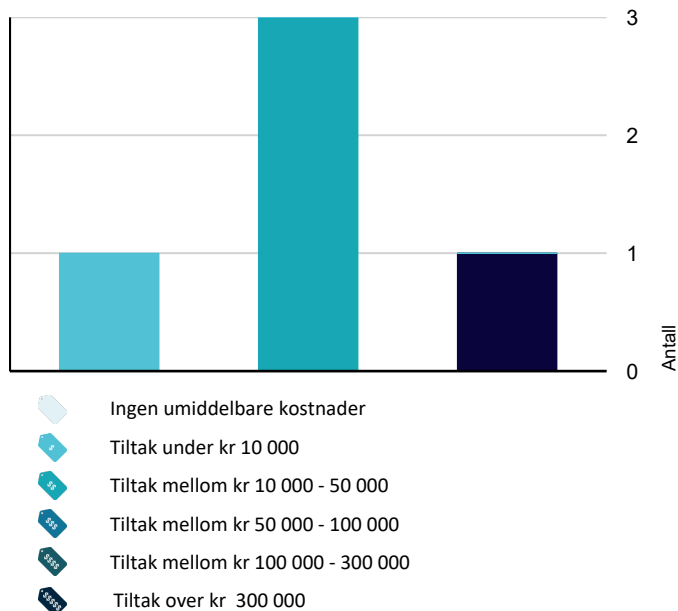
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [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](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [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 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1978

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med decra stålpanner.
Dette er utført i 2016.

Det er ukjent om taktro er skiftet samtidig, dette er ikke mulig å kontrollere siden det ikke er mulig å løfte på stålpanner.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Alt tilknyttet taket er skiftet samtidig med taktekket.

Taktekket har ruoverflate og lav takvinkel på 22 grader, det er derfor ikke montert snøfangre på taket.
Siden det er lite fare for ras av snø og is fra taket.

Eldre beslagsløsninger rundt vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Maling flasser på beslag på vinduer på de mest utsatte områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved utskiftning av vinduer og trekledning må det medregnes å skifte beslagsløsninger rundt vinduer.

Dette må gjøres siden forventet levetid og tilstand til beslagene.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Trekledning mot sør og vest har tørkesprekker og værslitasje, samt noe dårlig endeved ned mot beslagsløsninger.

Det er begrenset lufting i bunn av trekledning.

Kledningen på boligen har generelt vedlikeholdsbehov.

Ufagmessige utførelse av trekledning mot øst på badet rommet der vindusstørrelsen har blitt endret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Trekledning mot sør og vest har en tilstand som tilsier at den må skiftes. Ved utskiftning av trekledning må luftespalten bak og i bunn av trekledning forbedres.

Utføre lokale utbedringer ved å skifte hele lengder av trekledning rundt baderomsvindu.

Manglende vedlikehold medfører til råteskader og begrenset levetid på trekledning.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Tilkomst til loftet via luke fra overbygd terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tidligere tegn til områder med fuktinnsig.

Det er registrert rør til lufting og ventilator som ligger løse på loftet. Disse er ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger ved pipe.
Disse fuktskadene er derfor trolig fra før taktekket ble skiftet.

Ventilasjon og ventilatorrør medfører til en større fuktbelastning på loftet og må derfor utbedres ved at disse blir ført over tak.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu på bad i 1.etg er fra 2019 og det er vindu fra 2020/2021 på baderom, soverom og tv-stue i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vinduer på begge soverommene i 1.etg har skader som gjør at disse er vanskelig å åpne/lukke.

Registrert fuktskader på begge disse vinduene.

Alle vinduer fra byggeåret og 80-tallet har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Sølt byggskum på vindu på soverom i u.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Det er behov for å skifte de eldre vinduene på boligen.
Beslagsløsninger må skiftes samtidig med vinduene.

Slike eldre vinduer har en dårligere isoleringsverdi, samt at det ofte er utettheter ved vindtettingen rundt vinduene.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeåret.
Skyvedør med 2-lags isolerglass i stuen i 2.etg fra byggeåret.
Balkongdør med brystning med 3-lags isolerglass fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør og skyvedør har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ytterdøren og skyvedørene siden disse er av eldre dato.
Eldre dører har et høyere energitap og dårligere tetthet enn dagens dører.
Utskiftning vil medføre til et bedre innklima.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen oppført i trekonstruksjon.
Takterrasse over tv.stue i u.etg opp ført med betongkonstruksjon

Mark terrasse utført i 2021 utført på betongfundamenter iflg eier sønn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Det er avvik:
- Rekkverkshøyden er utført med 91cm høyde, dagens krav er 1 meter.

Terrassen og rekkverk har behov for vedlikehold og utbedringer.

Det er utført en provisorisk tetting med pressening i overgangen av takterrasse og trekledning.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon i forhold til tetting og isolering av takterrasse av betong.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det er ingen krav til å endre rekkverkshøyden.
Men rekkverket og terrassen har behov for at et utføres vedlikehold og utbedringer for å bevare levetiden på konstruksjonen.

Utføre utbedringer i overgangen slik at den provisoriske tettingen kan fjernes.
Ukjent omfang av arbeidet som må utføres.

Pga alder til takterrassen må det forventes å utføre nytt taktekke.
Samt at det må fremlegges dokumentasjon i forhold til isolering av konstruksjonen.
Siden dette er en konstruksjon uten lufting og isolasjon skal da utføres på oversiden av dekket med hensyn til at det er en kompakt takkonstruksjon.
Feil utførelse kan medføre til kondensproblematikk som medfører til fuktskader i takkonstruksjonen.

! TG 2 Utvendige trapper

Det er utført en repo trapp med impregneret trekonstruksjon ved terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende håndløper langs sidene/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere håndløper for å tilfredstille forskriftskravet.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Laminat og fliser.
VEGG: Panelplater, glassfiberstrie, brystning, trepanel, tapet og malte slette vegger.
TAK: Himlingsplater og trepanel.
Det er innredet til tv-stue i u.etg i 2023.
Forøvrig har ikke eier utført noe vesentlig oppussing i sin eietid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling på himlingsplater i stue etter tidligere fuktinnsig.
Merker i tak ved trapp etter tidligere vegg som er fjernet og merker i tak på kjøkkenet etter tidligere lampe.

Ufagmessige avslutning av laminatgulv mot skyvedør til kjøkkenet.
Fotlist på yttervegg har vridd seg på soverom i u.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling i himlingsplater i stue fremstår å være gammelt siden det er ingen utslag på skadelig fuktighet.

Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betonggulv i u.etg.
Tilfarergulv i stue og soverom i u.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det største retningsavviket er målt i tv-stue på 28mm.
På soverom i u.etg er det målt 13mm retningsavvik.
I stuen i 1.etg er det målt 14mm retningsavvik.

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.

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedring med avretting av gulvene.

! TG 2 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.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Peisovn plassert i stue i 1.etg.
Sotluke er plassert på badet i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ubrennbar plate er ikke ført minimum 30cm ut i fra peisovn i stuen.
Sotluken har behov for å tømmes for aske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Flytte ubrennbar plate slik at den går 30cm ut i fra fronter på peisovnen.

Dette må gjøres pga brannsikkerhet.

Sotluken må tømmes for aske.

Pga alderen til røykerøret kan det oppstå innvendig sprekker og skader.

Dette må undersøkes ved kamerainspeksjon av feiervesenet for å avdekkes.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater. Gulvet har laminat og malt betong. Hulltaking er foretatt på soverom, men det er ikke mulig å utføre fuktmålinger pga isopor og plast på grunnmur i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isopor skal utvendig kles med brannhemmende plate, f.eks gipsplater. Dette er ikke utført på denne boligen.

Innredning i av slike rom under terreng anses som en risikokonstruksjon ved eldre drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak å beslå vegger med brannhemmende plater pga brannsikkerhet.

Det kan være områder som det har oppstått fuktinnslag uten at dette er mulig å avdekke uten å åpne konstruksjon på boliger med gammel drenering.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt lukket tretrapp. Rekkverk rundt trappehull i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper langs vegger på begge sider i trappen.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper må monteres pga sikkerhet.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig formpresset 3-speils innerdører.

På noen av dørene er karmen ikke skiftet ut.

SKYVEDØR mellom stue og kjøkken i 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Noen av dørene går i anslaget og har bruksslitasje/merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Utføre justering av dører som går i anslaget.

Utføre lokale utbedringer for å fjerne bruksslitasje/merker.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at det er oppstått svertesopp/mugg i taket på baderom. Dette oppstår trolig pga for høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

El.vifte har sensorer som bør justeres slik at den er i bruk oftere, det vil medføre til at luftfuktigheten i rommet synker.

Dette er trolig tilstrekkelig tiltak. Vaske bort svertesopp/mugg med klorin/vann.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 8mm på de laveste, dvs fallforhold på litt over 1:100 til sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det skulle vært utført lokalt fallforhold på 1:50 til sluk, siden nedsenk ikke har en høyde på 1cm eller at det er jevnt 1:100 fall på hele baderommet.
Ikke mulig å kontrollere nøyaktig høyde på vanntett terskel pga feielist.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales ikke å utbedre fallforholdet av økonomiske årsaker.
Men det må undersøkes nærmere angående vanntett terskel og avdekke om denne har tilstrekkelig høyde å 15mm.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig klemt membrammansjett i sluket.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med dobbel servant, dusjhjørne og vegghengt toalett.
Det er synlig drenering under toalettet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen tegn til at det er utført membran i overgangen ved drenshull til sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en lekkasje fra sisterner er det fare for at lekkasjevann kan renne inn i bakenforliggende konstruksjon.
Utføre tiltak slik at det blir en tett løsning.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må gjøres justering på el.viften slik at det oftere er i bruk, slik at luftfuktigheten senkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre justeringer på el.viften.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er utført med malt betonggulv og baderomsplater på deler av vegger.

Innredet med eldre boblekar og servantinnredning.

Ingen oppvarming. Utlufting via avtrekksventil på vegg.

Plastsluk i gulv.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

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

Baderommet er ikke utført som et våtrom.

Det er ikke vanntett sjikt på gulv og baderomsplater har ikke vanntett sjikt ved utlektingen på yttervegg.

Sanitært utstyr har en eldre standard.

Registrert fuktskader på vegg mot gang.

Flassing av gulv maling og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet har behov for totaloppussing hvor det utføres med sammenhengende vanntett sjikt på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i bod, synlig fuktskader i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er synlig fuktskader i vegg mot gang og bod.
Oppstår pga manglende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggen må åpnes og alt skadet konstruksjon må skiftes ved oppussing av baderommet-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Integrert komfyr, platetopp, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Fliser på vegg over benk.
Kjøkkenet er fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel som er valgt er ikke beregnet for kjøkkenet.
Manglende automatisk vannstopper på kjøkkenet, krav om dette i 2019.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre automatisk vannstopper på kjøkkenet med hensyn til å forhindre evt fuktskader ved vannlekkasje.
Ingen umiddelbart behov for å utbedre sokkel.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er kun ført til loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator rør må føres over tak, siden dagens løsning medfører tiluønsket matos og fuktighet på loftet.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med beiset/malte profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Frittstående oppvaskmaskin, kjøl-/frysenskap og komfyr.
Kjøkkenet har en eldre standard og var en brukt når det ble montert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en innredning og alder som tilsier at det er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte kjøkkeninnredning.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Manglende ventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.
Montere ventiltor for å forbedre inneklimate.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servantinnredning og toalett.
Oppvarming via panelovn og utlufting via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufteventil er malt igjen, det forhindre god utlufting.
Ikke utført tilstrekkelig luftespalte under dørblad, bør være 8-10mm.
Servantinnredning er ikke tilstrekkelig innfeste til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre ventilering og tilluft for å forbedre inneklimate.
Feste servantinnredning tilstrekkelig til vegg, for å forhindre evt skader på innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobberør og plast (rør-i-rør).
Rørskap på tek.rom i u.etg.
Stoppekran er plassert på tek.rom.

Det er montert automatisk vannstoppere under trappen i u.etg.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegget som er utført i u.etg med bad og kjøkken.

Deler av arbeidet er utført av eier.

Det er ikke utført drenering fra rørskap til sluk eller avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:

Det er derfor ikke tilfredsstillende avrenning fra rørskapet.

Det må forventes at eldre røropplegg må skiftes med tiden.

Det anbefales å få anlegget kontrollert av rørleggerfirma siden det ikke foreligger dokumentasjon.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Ved oppussing og renovering av badrom bør røropplegg skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å få anlegget kontrollert av rørleggerfirma siden det ikke foreligger dokumentasjon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.
Nedtrekksluke på kjøkken i u.etg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 282 liter plassert tek.rom.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Berederen er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Montere bryter i stedet for stikkontakt.

TG 3 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.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i vindfang i u.etg.

35A hovedsikring med porselensikring og 15 fordelingskurser på 2*25A/4*16A/5*15A/4*10A med både automatsikringer og porselensikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei All strøm i tv-stue er ikke utført av elektrikerfirma. Dette er derfor ikke godkjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det var kontroll i boligen i 24.01.2019 uten avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres el.kontroll av det elektriske anlegget siden alt arbeid i boligen ikke er utført av elektriker.

Generell kommentar

Stedvis er el.kabler ikke tilstrekkelig klamret i 1.etg.

Deler av det elektriske opplegget bærer preg av at det ikke er utført av elektrikerfirma, kabler som ikke er fagmessige festet. Samt kabel som er brukt innvendig i tv-stue er ikke beregnet for innvendig bruk.

Estimat er for el.kontroll og utbedringer av tv-stue.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Røykvarsler i begge etasjer i boligen.
Brannslukningsapparat plassert i gang i u.etg.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Røykvarslere i u.etg er ikke montert i tak.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Drenering har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Pga alderen til drenering må det forventes at drenering på boligen må skiftes i årene fremover.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Manglende rekkverk på støttemur.
Stedvis noe sprekker/riss i støttemuren.

Konsekvens/tiltak

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

Montere rekkverk pga sikkerhet på støttemuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

Tomten skråner mot vest.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er noen skrående terreng mot yttervegg mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fall vekk fra alle yttervegger for å forhindre av overvann renner mot yttervegg og kan medføre til fuktinnsig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private vann og avløpslag.

Det er offentlig vann via private vann og avløpslag.

Det er synlig stoppekran og avløpspumpe i hagen.

Dette er utført i 2016.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1983

Kommentar

Standard

Garasjen fremstår i svært dårlig stand.

Vedlikehold

Garasjen har behov for omfattende vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt betongplate og ringmur av lettklinkerblokker.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak oppført med takstoler og dukprodukt som undertak.
Utvendig tekket med stålplater.
Vippeporter i trekonstruksjon.

Det er registrert noe utglidninger av masser mot vest.
Stedvis fukt-/råteskader i trekonstruksjon og vippeporter.
Garasjen har behov for vedlikehold og utbedringer.

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)		
1.Etasje	85			85	83
Underetasje	92			92	27
SUM	177				110
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Stue, Spisestue		
Underetasje	Vindfang, Gang, Gang 2, Toalettrom, Bod, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Tv-stue		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført tiltak i u.etg som ikke er bruksendret, dette gjelder blant annet soverom og stuen.
Dagens planløsning stemmer ikke med det som derfor er godkjent.
Utført mark terrasse mot vest.

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

Kommentar: Eier har innredet tv-stue og bad i u.etg.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke tilstrekkelig daglysflate på tv-stue.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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	84	93
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Håvard Hoff-Hansen Aleksander Simonsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	213	3	6	0	1236 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Buerгатene 9							
Hjemmelshaver							
Simonsen Simon							
Kommentar							
Festekontrakten er utløpt og løper videre uten ny utløpsdato iflg grunneier.							
Det pågår takstering av tomten, så grunneier har opplyst om at den kommer til å øke.							
Interessenter bør derfor sette seg inn i opplysningene fra grunneier.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Buergatene 9 ligger plassert på Buer i Halden kommune.
Boligen ligger i landlige omgivelser.
Eiendomme grenser til fylkes vei.
Eiendommen ligger i nærheten av Prestebakke og Kornsjø med skole og badeplasser.
15km til Halden sentrum.
15km til grensen på Kornsjø.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private vannlag.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private avløpslag.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Avsatt til spredt boligbebyggelse

Om tomten

Festet tomt oppbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og trær.
Festekontrakt er utløpt. Det er ikke mottatt noe videre informasjon angående kontrakten.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om at det er noe private avtaler som ikke er tinglyste.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 653 200	2025
Formuesverdi	År
769 074	2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	92534792	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger - 1976	06.05.1976		Gjennomgått	9	Nei
Egenerklæringsskjema	20.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger - 2025			Gjennomgått		Nei
Formueverdi	21.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

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 dampsperrer 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 oppstas 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/UL9197>

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