

Tilstandsrapport



Enebolig



Grimsøyveien 17, 1789 BERG I ØSTFOLD



HALDEN kommune



gnr. 25, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 25.02.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 19972-1506

Referansenummer: LM6458

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes 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 plassert i Ingedalen i Halden kommune.
Stor eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, stenlagt uteplass, gressplen, terrasser, støttemurer, trær og beplantning.

Boligen er oppført i 1967, men er senere tilbygd i 1986 og 2009.
Innvendig innehar boligen i dag en standard fra 2009.
Stort sette hele boligen ble da oppusset.

Utvendig er taktekket skiftet i 2009 og de fleste vinduene i boligen.
Det er stedvis behov for utbedring og vedlikehold av trekledning mot vest og terrasse mot vest.
Forøvrig fremstår utvendig fasader i normal stand med hensyn til alder.

Frittstående dobbel garasje oppført i 2021 som fremstår i god stand.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp fra 2009.
Utbygg med foldedør har båndtekket taktekke.
Det er innvendig takrenne nedløp i boligen.
Flat takkonstruksjon oppført med trekonstruksjon.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Isolert utgangsdør fra 2009.
Skyvedør med 2-lag isolerglass fra 1986.
Balkongdør med brystning fra 2009.
Foldedør med 2-lags isolerglass utført i 2020.

Terrasser oppført med imp.trekonstruksjon.
Støpt betong platting med skifer mot sør utført i 2008/09.
Overbygg uteplass oppført med imp.trekonstruksjon med pulttak tekket med plastplater.

Det er etablert en trapper med imp.trevirke mot øst, samt en trapp ved dør til vaskerom.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen innehar en normal standard.
Boligen er oppusset i 2009 og det er ikke utført noe vesentlig oppussing etter dette.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Teglsteinspipe fra byggeåret.
Sotluker er plassert utvendig.
Peis montert i 2009.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har tretrapp med malte vanger og heltre inntrinn.
Innvendig har boligen malte 1-speils innerdører.

Flere av døren er skyvedører.

Åpen garderobeløsning på hovedsoverom.
Garderobeskap på soverom på to av soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Vaskerommet er innredet med innredning med utslagskum.
Vaskemaskin og tørketrommel er plassert bak skyvedører, samt at det er utført innredning.
Det er kun naturlig ventilering via friskluftsventil på vindu.

Bad:

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Utført uten lokalt fall forhold til sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Baderommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og vegghengt toalett.
Det er naturlig ventilering via ventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Integrert komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjølehyrne.

Utført lufting over og under kjølehyrne.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og vegghengt toalett.
Utført med fliser på gulv og panelplater på vegger.
Avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dørblad.
Ingen oppvarming.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler og nedtrekksluker.
Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2008.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i begge stuene.

Det er skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i gang i 1.etg.
Hovedbryter på 63A plassert i krypkjeller.

56A hovedsikring og 21 fordelingssurser på 25A/15*16A/5*10A med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Fordelingsskap i garasje.

Skiftet til ledspotter i deler av stuen i 2023.
3 stk brannvarslere montert i boligen.
Brannslukningsapparat plassert på vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det er utført drenerende tiltak rundt boligen med drensplast iflg eier.
Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker.
Tilbygd støttemur er oppført på pilarer.

Tomten både skrående, kuppert og flat.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det systemet er koblet til privat vann-/avløpslag. Kvernpumpe er plassert nede ved vei.
Utvendige avløpsledninger er fra 2016. Utvendige vannledninger er fra 2016.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

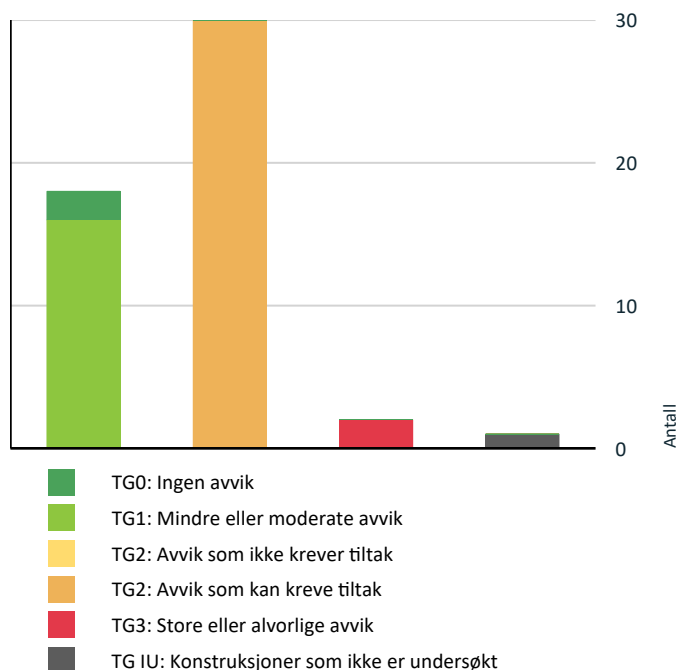
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Endringer i oppholdsrom med foldedør og terrasse er ikke med på tegningene.
Samt at terrassen mot nord, øst og sør ikke er inntegnet i området ved tilbyggene.

Garasje

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

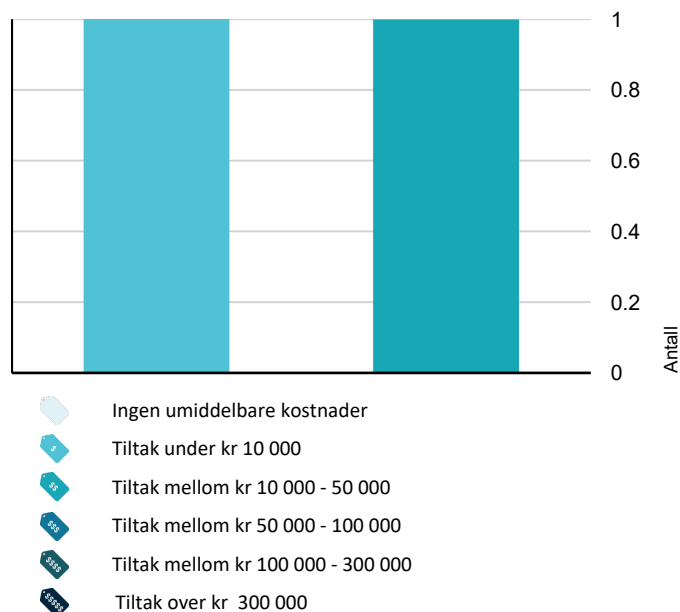
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! 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 > 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 > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [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 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygg i stue
2009	Tilbygg	Inngangsparti og mot tilbygg mot øst.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp fra 2009.
Utbygg med foldedør har båndtekket taktekke.

Undertegnede har besiktet taktekket fra taket.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er på befaringsdagen registrert noe vannansamling i området ved pipe.
Oppstår pga noe motfall på dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid på takpapp er 25-30år, så det kan forventes en del år til før taktekket må skiftes.

Området med vannansamlinger bør holdes under oppsikt, ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Nedløp og beslag

Det er innvendig takrenne nedløp i boligen.
Disse er trolig fra byggeårene.
Fremstår som dem er utført med støpejernsrør på den eldste delen.

Det er utført en god del lufteventiler over tak på boligen.

Vurdering av avvik:

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

Skal det utføres nøyaktig tilstandsvurdering av nedløpsrørene må det utføres kamerainspeksjon.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Veggkonstruksjon

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

Utvendig er det malt for 4-5 år siden rundt store deler av boligen iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på fasaden mot vest registrert tørke sprekker på trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning mot vest er moden for å skiftes og det anbefales å gjøres dette i løpet av de nærmeste årene.

Dette gjelder også den liggende trekledningen på parapeten.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon oppført med trekonstruksjon.
Det er utført rikelig med lufteventiler på taket.

Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke mulig å besikte.
Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kun vindu i stue mot nord som er fra 1996, resten av vinduene er skiftet i 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet fra 1996 nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden det fremstår som godt vedlikehold er det ingen behov for umiddelbart utskiftning.

Dører

Tilstandsrapport

Isolert utgangsdør fra 2009.

Skyvedør med 2-lag isolerglass fra 1986.

Balkongdør med brystning fra 2009.

Foldedør med 2-lags isolerglass utført i 2020.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Behov for vedlikehold på ytterdør mot nord.

Skyvedør har utløpt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold på ytterdør.

Ved godt vedlikehold av skyvedør er det ikke noe umiddelbart behov for utskiftning.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser oppført med imp.trekonstruksjon.

Terrasse mot vest fra 1986. Den mot nord og øst er utført i 2020.

Utført med terrassebord av kebony.

Rekkverk av glass på terrassen mot nord, resten av rekkverk er utført med imp.trevirke.

Støpt betong platting med skifer mot sør utført i 2008/09.

Overbygd uteplass oppført med imp.trekonstruksjon med pulttak tekkt med plastplater.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk mot vest er utført med en høyde på 87cm og 95 cm på terrasse mot øst.

Dagens krav er 1 meter.

Det er registrert vedlikeholdsbehov og stedvis fuktskader på terrassen mot vest.

Skjevehter i rekkverk, samt at det er målt for høye fuktverdier i bunn av trepilarer.

Rekkverk ved vaskeromsdør er ikke godkjent med hensyn til høyde og åpninger i rekkverk.

Overbygd yteplass fremstår som underdimensjonert utført med hensyn til dimensjonen på takverket og dragere.

Fundamentert stedvis direkte på mark.

Fremstrå som ufagmessige utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Rekkverk på terrasse mot vest er godkjent på byggtidspunktet og er derfor ikke behov for å utbedre.

Rekkverk på terrassen mot øst må endres til 1 meter høyde.

Terrassen mot vest har behov for vedlikehold og utbedringer.

Utføre utbedringer av rekkverk ved terrasse.

! TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert en trapper med imp.trevirke mot øst, samt en trapp ved dør til vaskerom.

Det er montert rekkverk på repo til vaskeromsinngang i 2024.

Fundamentert på belegningsstein mot sør og antatt fyltemasser/fjell mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk/håndløper på trappene

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Parkett og fliser.

VEGG: Trepanel, panelplater, tapet og fliser.

TAK: Malte slette tak og trepanel.

Boligen innehar en normal standard.

Boligen er oppusset i 2009 og det er ikke utført noe vesentlig oppussing etter dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på parkettgulv, stedvis noen områder med knirk i gulv. Registrert bom på noen av gulvflisene i entre.

Forøvrig har bolige er normal bruksslitasje og eldre med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ønskes det å lukke avvikene må det utføres lokale utbedringer.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

De største avvikene som er målt er på 15mm høydeforskjell på kjøkken og 13 mm gang.

Forøvrigt er det noe mindre retningsavvik på øvrige rom.

Medfører blant annet til noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen ved belastning.

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.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeåret.

Sotluker er plassert utvendig.

Peis montert i 2009.

Det er montert ny vifte på pipe over tak i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i puss over peis.

Sotmerker på vegg over peis.

Sprekk i ildfast stein innvendig i peis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildfast stein kan skiftes lokalt.

Forøvrigt må det utføres lokale utbedringer for å fjerne avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur. Gulvet er av betong.

Ikke mulig for hulltakning pga betongmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig saltutslag på grunnmur og gulv i bod/gang i u.etg.

Oppstår pga fuktinnsig.

Fuktmålingene på trekonstruksjon er ligger på 17% og konstruksjonen må derfor holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen må utbedres for å unngå fuktinnsiget.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er lav høyde på deler av krypkjeller, så disse områdene er ikke mulig å besikte.

Tilkomst til krypkjeller mot øst fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilsig av fuktighet og saltutslag i kjeller.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger stedvis i bordtaket i krypkjeller.

Områder hvor bordtak tidligere har vært fuktutsatt ingen utslag på befaringsdagen.

Det kan forekomme mus i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å tette sprekker og åpninger for å forhindre at mus kan komme inn i krypkjeller.

Ingen umiddelbart behov for tiltak i den krypkjeller som var mulig å besikte.

Slike krypkjellerer må holdes jevnlig under oppsikt.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med malte vanger og heltre inntrinn.

Rekkverk på en side og håndløper mot vegg.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i trappen ved belastning, samt bruksslitasje på inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 1-speils innerdører.

Glassfelt på dør på kjøkkenet.

Flere av døren er skyvedører.

Tilstandsrapport

! TG 1 Andre innvendige forhold

Åpen garderobeløsning på hovedsoverom.
Garderobeskap på soverom på to av soverommene.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier har fakturaer på arbeidet som ble utført i 2009.
Arbeidet utført av Kolås Etft. AS og flisarbeidet er utført av Bo Skammelsrud.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er plassert i våtsonen til dusjkabinett og badekar.
Tegn til at gerikter har blitt noe utsatt for fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må unngås vannsøl mot vindu ved bruk av badekar.
Det anbefales at slike vindussmyg blir flislagt.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Utført uten lokalt fall forhold til sluk.
Vannnett terskel er trolig hevet, men ikke mulig å måle nøyaktig høyde pga feielist.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Baderommet skulle vært utført med ett fallforhold på minimum 1:50.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved en renovering av baderommet må fallforholdet forbedres på baderommet.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ikke mulig å avdekke om det er brukt membranmansjett pga flislim og klemring.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tillift via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier har fakturaer på arbeidet som ble utført i 2009.
Arbeidet utført av Kolås Etft. AS og flisarbeidet er utført av Bo Skammelsrud.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Baderommet er utført uten lokalt fall til sluk.
Vannrett terskel fremstår som hevet, men det er ikke mulig å kontrollere nøyaktig uten å fjerne feielist.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Baderommet skulle vært utført med lokalt fall på 1:50 til sluk.

Ved renovering av baderommet må det utføres utbedringer av det lokale fall forholdet.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i i gulv, ukjent utførelse av membran siden det ikke er fremlagt dokumentasjon på dette.
Ikke mulig å se om det er brukt membranmansjett i sluk pga klemring og flislisim.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og veggghengt toalett.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dørrblad.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør monteres el.vifte på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere el.vifte på baderommet.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i bunnsvill.
Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier har fakturaer på arbeidet som ble utført i 2009.
Arbeidet utført av Kolås Eftf. AS og flisarbeidet er utført av Bo Skammelsrud.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Rommet er utført uten fall til sluk.
Vannrette terskler er hevet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Baderommet skulle vært utført med 1:50 lokalt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved renovering av vaskerommet må det utføres lokalt fallforhold.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med innredning med utslagskum. Vaskmaskin og tørketrommel er plassert bak skyvedører, samt at det er utført innredning.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering via friskluftsventil på vindu.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør installeres el.vifte på yttervegg på slike vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere el.vifte på yttervegg.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i bunnsvill.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Fliser på vegg over benk.

Integriert komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjølehyrne.

Utført lufting over og under kjølehyrne.

Det er montert nytt aggregat i 2024.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis noe merker på benkeplate og fronter på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og vegghengt toalett.

Utført med fliser på gulv og panelplater på vegger.

Avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dørblad.

Ingen oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen avrenning eller drenshull fra innebygd sistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere automatisk vannstopper på innebygd toalett som ikke har fuktsikring og drenshull.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Rørskap er plassert på vaskerom med drenering til sluk.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er et åpent avløp i krypkjeller.

Dette soilrøret bør fjernes/blendes.

Konsekvens/tiltak

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

Med tiden må det forventes at eldre soilrør må skiftes.

Skal det avdekkes nøyaktig tilstand på avløpsrørene må det utføres kamerainspeksjon av rørene.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler og nedtrekksluker.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2008.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

! TG 2 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger plassert i krypkjeller.
Det er 4 uttak i boligen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, eier opplyser om at denne fungerer tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alderen nærmer sentralstøvsuger seg en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

! TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i begge stuen.
Innerdelene er fra 2009, ytterdelen på den mot vest er skiftet i 2016.

Utført service på disse i 2022 iflg fremlagte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpene har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan derfor usikker hvor lenge til varmepumpen fungerer tilstrekkelig.

! 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 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.

Det er skjult elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang i 1.etg.

Hovedbryter på 63A plassert i krypkjeller.

56A hovedsikring og 21 fordelingsurser på 25A/15*16A/5*10A med automatsikringer.

Fordelingsskap i garasje.

Store deler av anlegget er skiftet

Eier opplyser om at det har vært el.tilsyn i 2020.

Ikke mottatt dokumentasjon på dette.

Skiftet til ledspotter i deler av stuen i 2023.

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.

1967 Anlegget i boligen er fra 1967 og 2009

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

Nei Eier opplyser om at alt arbeid i hennes eietid er utført av elektrofirma.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring fra elektriker arbeid på tilbygg og garasje foreligger, samt arbeid som er utført i stuen i 2023.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å utføre el.kontroll av det elektriske anlegget i boliger med en slik alder.
Kostnadsestimat er satt med hensyn til kostnad for el.kontroll.

Generell kommentar

Det er åpne hull og åpninger uten mansjetter i el.skap.
En stikkontakt som ikke er festet tilstrekkelig mot vegg i stue på tilbygg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

- 3 stk brannvarslere montert i boligen.
Brannslukningsapparat plassert på vaskerom.
1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er utført drenerende tiltak rundt boligen med drencplast iflg eier.

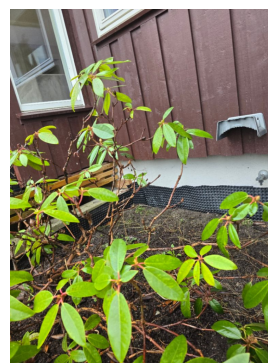
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke mulig å utføre en full god drenering på boliger som er utført direkte på fjellgrunn.
Det er derfor noe tilsig av overvann i krypkjeller.
Manglende topplst på drencplast mot nord.

Tegn til svikt ved drenering til u.etg pga saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende topplst kan medføre til at fuktighet trenger seg inn på baksiden av drencplast.
Behov for utbedre drenering for å unngå fukttinnisgset i u.etg.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker.
Tilbygd støttemur er oppført på pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Registrert sprekk i ringmur i front av boligen ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utføre lokale utbedringer av puss.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur av betongmur av forskalningsblokker mot nord.
Denne er nå plassert under terrasse.

Årstall: 2009

! TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten både skrående, kuppert og flat.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det systemet er koblet til privat vann-/avløpslag. Kvernpumpe er plassert nede ved vei.

Utvendige avløpsledninger er fra 2016. Utvendige vannledninger er fra 2016.

Dette er opplysninger gitt av eier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpt betongplate på fylte masser på fjellgrunn.

Ringmur av lettklinkerblokker.

Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Flat takkonstruksjon oppført med gitter takstoler.

OSB-plater som undertak og teknet med takpapp.

Leddport med portåpner.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Fordelingsskap med antatt 16A hovedsikring og 2 fordelingskurser på 2*16A.

Det er etablert betongplattinger på begge sider av garasjen, samt en skiferplatting mot øst.

Garasjen fremstår i god stand.

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

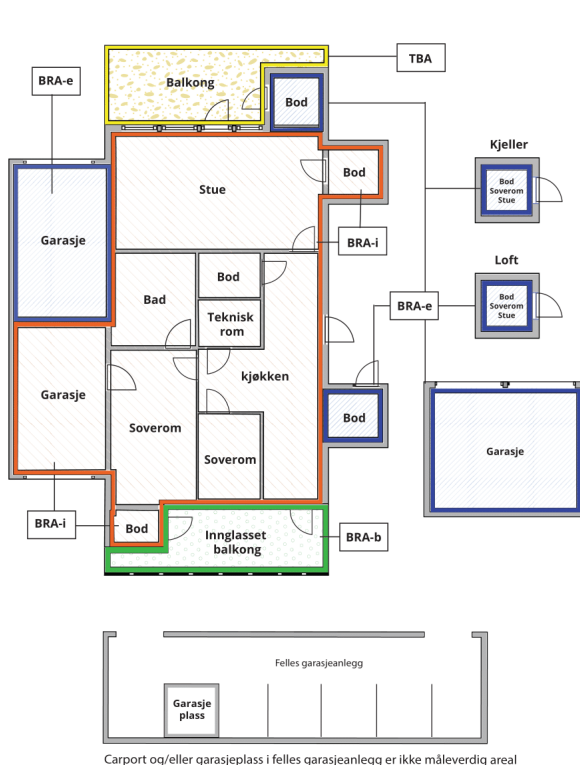
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetnisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etasje	17			17	
1.etasje	206			206	170
SUM	223				170
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Gang, Bod		
1.etasje	Gang, Stue, Stue 2, Kjøkken, Gang 2, Bad, Bad 2, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Vaskerom		

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: Endringer i oppholdsrom med foldedør og terrasse er ikke med på tegningene.
Samt at terrassen mot nord, øst og sør ikke er inntegnet i området ved tilbyggene.

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: Montert foldedør og utført terrasse mot nord i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, 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	209	14
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Anne Helene Lilleby	Kunde
25.2.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Anne Helene Lilleby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
101 Halden	25	19		0	4179.3 m ²	Målebrev	Eiet
Adresse							
Grimsøyveien 17							
Hjemmelshaver							
Anne Helene Lilleby							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Grimsøyveien 17 ligger i Ingedal i Halden kommune.
Eiendommen ligger landlig til i et med skog og spredt boligbebyggelse.
Utsikt mot nærområdet og normale solforhold.
Turmuligheter i nærområdet.

6 km til barneskole
4 km til påkjøring E6
11 km til Halden sentrum.
20 km til Sarpsborg sentrum.

Adkomstvei

Privat adkomst til eiendommen. Grunneier er Smith.
Ingen årlig avgift og det er ikke organisert plan for vedlikehold av eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning via Vestre Berg vann-/avløpslag.
Dette vann-/avløpslaget er tilknyttet til det offentlig.
Årlig avgift på ca. 3500kr.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via Vestre Berg vann-/avløpslag.
Dette vann-/avløpslaget er tilknyttet til det offentlig.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel er derfor gjeldende.
Hensynssone landskap og kulturmiljø.
Avsatt til boligbebyggelse. Den delen av tomten som er på andre siden av grus vei er avsatt til LNF-formål.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet gruset gårdsplass, stenlagt uteplass, gressplen, terrasser, støttemurer, trær og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om at eiendommen har tinglyst forkjøpsrett på kjøp av 5 av eiendommene ved salg.
Konf. megler angående detaljer rundt dette.

2016/790801-1/200
01/09-2016Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver:Vbva-Prosjektag
Org.nr: 914 131 057
Rettighetshaver:Vestre Berg Vann Og Avløpslag Sa
Org.nr: 914 131 022
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Vann og avløpsledninger går over eiendommen til tomten på andre siden av grusvei.

03/02-1995Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

1986/3185-1/2
12/06-1986Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/3124-11/2
24/11-1964Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/3124-10/2
24/11-1964Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 953 100	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6700950	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest 1968 og 2009			Gjennomgått	2	Nei
Målebrev			Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring - elektriker 2023	03.10.2023		Gjennomgått	1	Nei
Service varmepumpe	20.10.2022		Gjennomgått	1	Nei
Tegning garasjer	18.09.2020		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger opprinnelig bolig	16.07.1966		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger tilbygg	10.01.2008		Gjennomgått	6	Nei
Godkjent søknad garasje	11.02.2021		Gjennomgått	9	Nei
Godkjent søknad tilbygg	11.02.2008		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	

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/LM6458>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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