

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamle Bæreiavegen 20, 2208 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 30, bnr. 255

## Markedsverdi

**3 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m<sup>2</sup> BRA-i: 253 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.06.2024

Rapportdato: 20.06.2024

Oppdragsnr.: 14382-1596

Referansenummer: UY1437

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

*Arne Skyrud*

Arne Skyrud  
Uavhengig Takstingeniør  
a.s.takst@gmail.com  
477 54 513



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes vedlikehold/oppgraderinger av boligen.

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med takshingel fra 1998.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel.

Valmet tak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Det er gulv på deler av loftet.

Det er fuktmerker i undertak v/pipe og ikke langt fra møne mot nordvest. Fuktmerkene var tørre på befaringsdagen.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm fra byggeår. Koblet glass i kjellervindu  
Malt teak inngangsdører. Terrassedør v/stue med 2-lags isolerglass og terrassedør v/balkong med koblet glass.

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 33 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng.  
Takoverbygget balkong v/master soverom på 3 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.

Terrasse på terreng v/stue i 1etg. på 16 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Levegg mot øst samt tett rekkverk. (noe råte i panel, mot terreng på levegg)

Takoverbygget terrasse i underetasje på 24 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Grus terrenggulv.

Bod under terrasse. Betongvegger, tretak med innvendig bølgetakplate, Spaltegulv m/råte.

Taknedløp går gjennom boden. Nedløpet er delt i to og det er synlig fuktskader.

Utvendig trapp i terreng fra underetasje til 1 etg.

Trapp i imp. trekonstruksjoner med åpne opptrinn. Det mangler rekkverk.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

De fleste innvendig overflater fra 2014. Det er stedvis overflater med en generell bruksslitasje utover normalen.

Malte lister.

Gulv. Eikeparkett (slitt). Laminatgulv. Vegg til veggteppe. Vinylbelegg. Malt betong (bod).

Vegger. Malt mdf. veggplater. Tapet. Malte slette vegger. Spilevegg. Malt panel. Panel.

Tak. Tak-ess. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Eier opplyser at radonverdier er kontrollert, og verdiene er OK, samt godkjent innenfor anbefalte rammer.

Radonmålingen er ikke dokumentert.

Elementpipe i lecastein med plassbygget peis m/glassdør i stue og plassbygget peis m/glassdører i kjellerstue.

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises noe fukt over normalen.

Rett trapp med tette opptrinn og repos. Lakkert furuvanger, trinn, rekkverk og håndlist.

Slette finerte dører fra byggeår.

Garderobeskap i 2 soverom samt i gang og bod i u-  
-etg. Plassbygde bokhyller i 1 soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår. Vinylbelegg med oppbrett på gulv, vinyltapet på vegger og tak-ess i tak. Stålvask, opplegg for vaskemaskin, høyskap, benkeplate. Takventil.

Bad i 1 etg. Vinylbelegg med oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap med speildør og overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Badkar. Dusjkabinett. Stråleovn. Takventil

Bad/vaskerom bygget i 2023. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og mdf. takplank med spotlight i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Vegg ventil.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

# Beskrivelse av eiendommen

Underetasje- Eldre kjøkkeninnredning montert i 2023. Melaminbelagte skrog. Malte profilfreste dører og fronter. 3 overskap dører med sprosseglass. Et høyskap. Bøk benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Ventilator over komfyr.

1 etg. Hesteskoformet kjøkkeninnredning med melaminbelagte skrog. Heltre eikedører og fronter. 4 dører med sprosseglass i overskap. Heltre eikebenkeplate og benkeplate teknet med fliser - dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående gasskomfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Benkeskap m/gasstank med alarmdetektor for gass.  
Ventilatorhette over gasskomfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran.  
Avløpsrør av plast  
Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Mekanisk avtrekk på kjøkken.  
300 l varmtvannsbereder fra 2014, plassert i teknisk rom.  
Luft til luft varmepumpe fra 2014. Huset har elektriske panelovner. Opplegg for vannbåren varme i underetasje. Markise på terrasse og over soveromsvindu mot syd.  
Opplegg for vannbåren varme i u-etg. Oljefyr er ute av drift.  
Sikringssskap med automatsikringer, oppgradert i 2023. Fiber bredbånd.  
Brannslukker og røykvarsler i huset.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent  
Ny drenering mot syd i 2020, ifølge eier.  
Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur.  
Skrående terreng  
Vann og avløpsrør er fra byggeår.  
Nedgravd oljetank av ukjent type.  
Tanken er tømt og fylt med grus/sand, ifølge eier.  
Røropplegg må fjernes.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	261 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	261 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 950 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

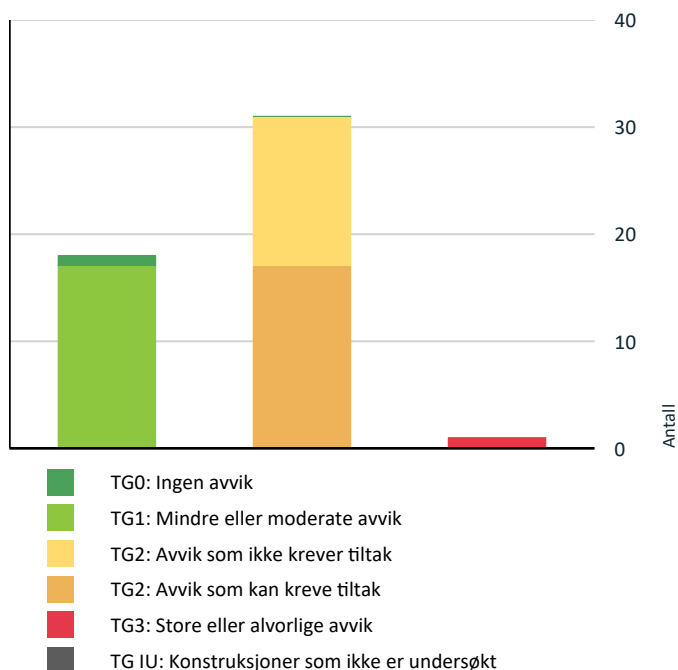
## Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er bygget kjøkken og bad i underetasje. Disponibelt rom i u-etg. er i dag kjellerstue.

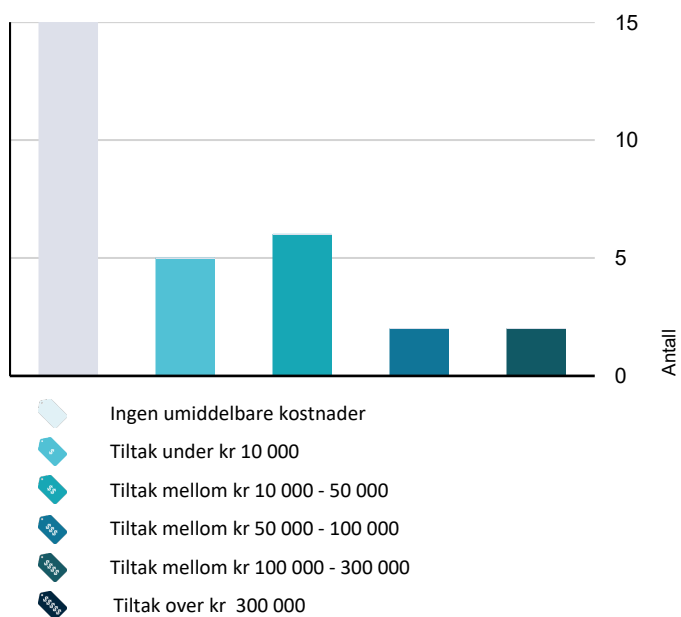
# Sammendrag av boligens tilstand

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! 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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [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 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1974

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt

## Tilbygg / modernisering

1998	Modernisering	Nytt vinylbelegg på bad i 1 etg.
1998	Modernisering	Ny takshingel
2005	Ombygging	Ny kjøkkeninnredning
2014	Modernisering	Plassbygget peis i stue, 1 etg.
2014	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe
2015	Modernisering	Ny 300 l varmtvannsbereder
2020	Modernisering	Ny drenering mot syd
2020	Modernisering	Huset malt utvendig
2020	Modernisering	Ny trapp i terreng fra underetasje til 1 etg.
2020	Modernisering	Nye våtromsplater på bad i 1 etg.
2020	Modernisering	Ny benk med heldekkende vask, klosett, dusjkabinett og badekar i bad i 1 etg.
2023	Ombygging	Nytt bad/vaskerom i underetasje
2023	Ombygging	Bygget kjøkken med brukt innredning.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Tak tekket med takshingel fra 1998.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



## TG 3 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

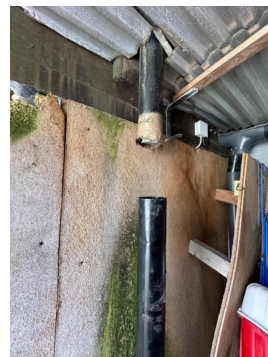
### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Det er gulv på deler av loftet.

Det er fuktmerker i undertak v/pipe og ikke langt fra møne mot nordvest. Fuktmerkene var tørre på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

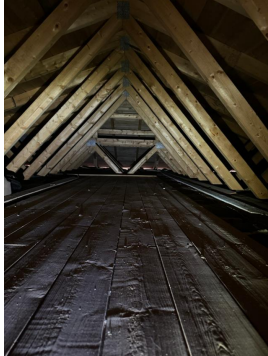
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag eller tak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm fra byggeår.  
Koblet glass i kjellervindu

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduer da de har en normal levetid på 20-30 år.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## ! TG 2 Dører

Malt teak inngangsdører. Terrassedør v/stue med 2-lags isolerglass og terrassedør v/balkong med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdører/terrassedører

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 33 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget balkong v/master soverom på 3 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.

Terrasse på terreng v/stue i 1etg. på 16 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Levegg mot øst samt tett rekkverk. (noe råte i panel, mot terreng på levegg)

Takoverbygget terrasse i underetasje på 24 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Grus terrenggulv.

Bod under terrasse. Betongvegger, tretak med innvendig bølgetakplate, Spaltegulv m/råte. Taknedløp går gjennom boden. Nedløpet er delt i to og det er synlig fuktskader.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Taknedløp i boden er delt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Reparer taknedløp i bod.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i terreng fra underetasje til 1 etg. Trapp i imp. trekonstruksjoner med åpne opptrinn. Det mangler rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trappen

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter rekkverk på trappen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

De fleste innvendig overflater fra 2014. Det er stedvis overflater med en generell bruksslitasje utover normalen.  
Malte lister.

Gulv. Eikeparkett (slitt). Laminatgulv. Vegg til veggteppe.  
Vinylbelegg. Malt betong (bod).  
Vegger. Malt mdf. veggplater. Tapet. Malte slette vegger. Spilevegg.  
Malt panel. Panel.  
Tak. Tak-ess. Panel.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregn en oppgradering av innvendige overflater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

## TG 1 Radon

Eier opplyser at radonverdier er kontrollert, og verdiene er OK, samt godkjent innenfor anbefalte rammer.  
Radonmålingen er ikke dokumentert.

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lecastein med plassbygget peis m/glassdør i stue og plassbygget peis m/glassdører i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Branntilsynet krever at det monteres brannplate over peis.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter brannplate over peis.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Rom Under Terreng

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises noe fukt over normalen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom hulltaging påvist noe fukt inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innendig utforet vegger er en risikokonstruksjon. Ytterligere undersøkelser bør foretas

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Innvendige trapper

Rett trapp med tette opptrinn og repos. Lakkert furuvanger, trinn, rekkverk og håndlist.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Innvendige dører

Slette finerte dører fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 2 soverom samt i gang og bod i u-etg. Plassbygde bokhyller i 1 soverom.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom bygget i 2023. Fliser med varme på gulv, våtromsplater på vegger og mdf. takplank med spotlight i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Vegg ventil.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte mdf. takplank med spotlight i tak.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran skal dokumenteres i henhold til TEK 17.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap med speildør og overlys, frittstående klosett, dusjkabinett, veggventil.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

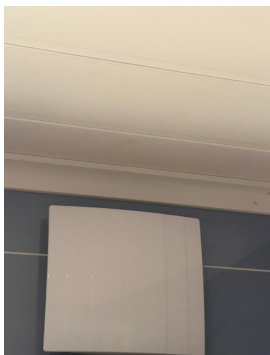
### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2023 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot bad/vaskerom. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## 1 - ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra byggeår. Vinylbelegg med oppbrett på gulv, vinyltapet på vegger og tak-ess i tak. Stålvask, opplegg for vaskemaskin, høyskap, benkeplate. Takventil.

## 1 - ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vinyltapet på vegger og tak-ess i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinyltapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinyltapet oppgraderes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 1 - ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 80 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

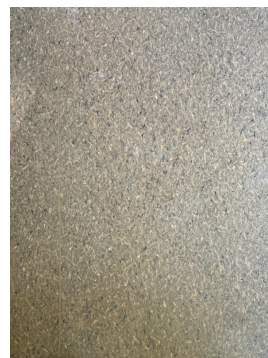
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinylbelegg oppgraderes, med tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 1 - ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og vinyltapet på vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport



1 - ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Stålvask, høyskap, opplegg for vaskemaskin, benkeplate. Takventil .  
Teak inngangsdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



1 - ETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Ventilasjon

Takventil.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



1 - ETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot  
bad/vaskerom. Det påvises ikke fukt over normalen.



1 - ETASJE > BAD

## Generell

Bad i 1 etg. Vinylbelegg med oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger  
og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap med speildør og  
overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Badkar. Dusjkabinett.  
Stråleovn. Takventil

1 - ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak.  
Våtromsplater er fra 2020.

# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg fra 1998 med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 80 mm.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinylbelegg oppgraderes, med tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk med klemring. Vinylbelegg (1998) på gulv og våtromsplater (2020) på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap med speildør og overlys, høyskap, frittstående klosett, badekar, dusjkabinett, stråleovn, takventil. Alt fra 2021



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Takventil

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot bad. Det påvises ikke fukt over normalen.



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning montert i 2023. Melaminbelagte skrog. Malte profilfreste dører og fronter. 3 overskap dører med sprosseglass. Et høyskap. Bøk benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.



### 1 - ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Hesteskoformet kjøkkeninnredning med melaminbelagte skrog. Heltre eikedører og fronter. 4 dører med sprosseglass i overskap. Heltre eikebenkeplate og benkeplate teknet med fliser - dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående gasskomfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Plassbygget ventilatorhette over gasskomfyr. Benkeskap m/gasstank med alarmdetektor for gass.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



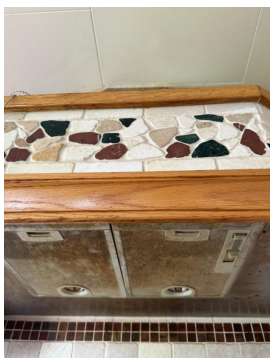
## 1 - ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette over gasskomfyr.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran.

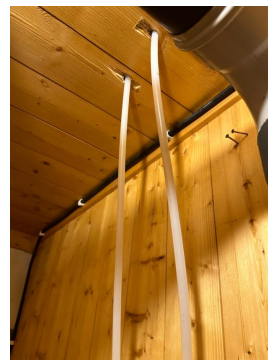
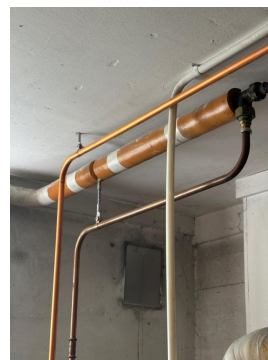
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad og vaskerom

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 1 Varmtvannstank

300 l varmtvannsbereider fra 2014, plassert i teknisk rom.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



## ! TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2014. Huset har elektriske panelovner. Opplegg for vannbåren varme i underetasje. Markise på terrasse og over soveromsvindu mot syd.

Opplegg for vannbåren varme i u-etg. Oljefyr er ute av drift.



## ! TG 2 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 foreklede 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.*

Sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2023. Fiber bredbånd.

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

# Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1974**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Nye automatsikringer i sikringsskapet 2023.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
- 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 El. anlegg fra byggeår, som er noe oppgradert de senere år.**

## Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

**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 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.*

Brannslukker og røykvarslere i huset.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

## TG 2 Drenering

Ny drenering mot syd i 2020, ifølge eier.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det kun drenerin mot syd som er fra 2020, resten er fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur.

## TG 2 Terrengforhold

Skrående terreng

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank av ukjent type.

Tanken er tømt og fylt med grus/sand, ifølge eier. Røropplegg må fjernes.

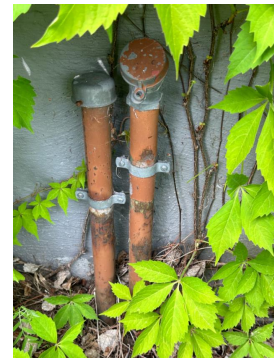
### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**261 m<sup>2</sup>/253 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vaskerom, 3 Gang, Bad, 5 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Entré, Teknisk rom, Bad/vaskerom, 3 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 950 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 4 250 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**3 950 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**3 950 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger som landsgjennomsnittet.

Enebolig med 5 soverom beliggende i Gamle Bæreiavegen 20 nederst i Lia i Kongsvinger.

Innvendig har boligen eldre overflater. Det bør påregnes en oppgradering av huset.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Opparbeidet utearealer.

Huset har gode solforhold og flott utsikt.



# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	9 500
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	10 076
Vann og avløp	Kr.	6 732
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>38 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 250 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 2 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

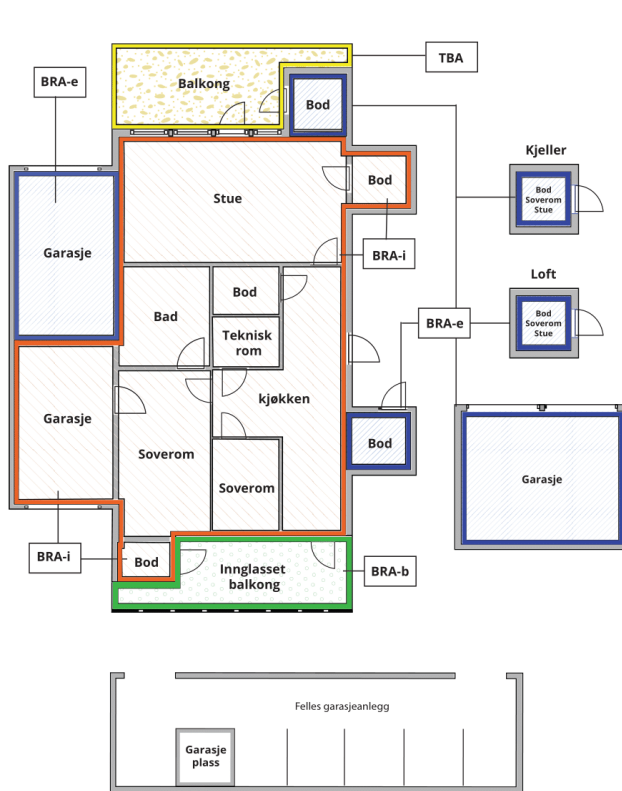
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 - Etasje	130			130			130
Underetasje	123	8		131			131
<b>SUM</b>	<b>253</b>	<b>8</b>					<b>261</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>261</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 - Etasje	Vaskerom , Gang , Bad , Soverom , Soverom , Soverom , Kjøkken , Stue		
Underetasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom , Stue , Teknisk rom , Bad/vaskerom , Kjøkken , Gang , Bod , Bod	Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er bygget kjøkken og bad i underetasje. Disponibelt rom i u-etg. er i dag kjellerstue.

### 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:* Bla. bad/vaskerom i underetasje. Automatsikringer i sikringssskap.

### 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	243	10

---

## Kommentar

### Enebolig

1 etg. I tillegg en delvis takoverbygget terrasse på 33 m<sup>2</sup>, en takoverbygget balkong v/master soverom og en terrasse på terreng på 16 m<sup>2</sup>.  
Underetasje. I tillegg en bod under terrassen på ca. 8 m<sup>2</sup>.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2024	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Sæid Alavinasab	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	30	255		0	1164.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Gamle Bæreiavegen 20

### Hjemmelshaver

Alavinasab Eva Marie Thiis, Alavinasab Sæid Nicolai

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Gamle Bæreiavegen 20, nederst i Lia i Kongsvinger. Et rolig og etablert bolig område. Kort vei til sentrum med de fleste fasiliteter. Barnehage, barneskole og videregående skole i gangavstand. Gode solforhold og flott utsikt.

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er beliggende i skrående terreng. Opparbeidet med gruset bioppstillingsplass og gangsti. Hageområde med plen og div. prydbusker. Flott utsikt.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 639 400	2023

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2013

## Forsikring

<b>Selskap</b> Tryg Forsikring	<b>Avtalenr</b> 8691628	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 9 500
<b>Kommentar</b> Estimert				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	01.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	01.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	01.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	01.06.2024		Gjennomgått	2	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ1437>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon