

Tilstandsrapport

📍 Torgeir Bjørnaraas gate 4, 1807 ASKIM

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 52, bnr. 638

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 214 m², Garasje 49 m²



Befaringsdato: 05.06.2023

Rapportdato: 07.07.2023

Oppdragsnr.: 11551-1155

Referansenummer: EX7524

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem



Gyldig rapport
07.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem.

Tor Helge er utdannet byggmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

Rapportansvarlig

Tor Helge Randem

Tor Helge Randem
Uavhengig Takstingeniør
post@toraneiendom.no
905 62 032

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

[Gå til side](#)

Bolig bygget 1930 og inneholder i dag leilighet i underetasje og 1.etg, hybler i 2.etg. Bygningen er oppført med støpt grunnmur, yttervegger med reist plank utvendig kledd med stående trekledning, tak bygget som saltak teknet med betongtakstein.
Bygningen har behov for vedlikehold og utbedringer utvendig og innvendig, se videre i rapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.
Veggene har stående plank som bærende konstruksjon i yttervegger. Fasade/kledning har stående bordkledning. fra byggeår.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er tilgang til kaltloft via luke i gang 2.etg.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. med utenpåliggende sprosler.
Vinduer 1.etg og 2.etg skiftet 1993. vindu i kjeller fra 1993.
Bygningen har malt 2 - fløyet balkong dør i tre 2. etg. fra 1993.
Bygningen har malt 2- fløyet balkongdør i tre til balkong 1etg.
Bygningen har teak hovedytterdør til 1.etg.
Det er balkong fra stue 1.etg på 24m² og balkong fra stue/ utleierom fra 2.etg.
Balkonger oppført med impregnerte materialer i gulv, malt rekkverk i tre.
Det er lagt duk oppå gulv 2.etg som membran med tre lemmer oppå.
Det er støpt utvendig trapp til kjellerleilighet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater i 1.etg med gulv med laminat,.
Vegger med trepanel. og himlinger med himlings plater og trepanel.
2.etg har laminat gulv og vinyl gulvbelegg. Vegger med malt og lakkert/ ubehandlet trepanel.
Himlinger med trepanel.
I kjellerleilighet er det laminat på gulv på stue og soverom, fliser på kjøkken og vindfang. Vegger med malte plater. Himlinger med malte plater og takessplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har 2 stk mursteinspiper disse pipene er ikke i bruk og en et fjernet over tak, pipe2 er murt igjen.
Det må påregnes å rehabilitere piper for å få disse i bruk igjen.
Boligen har malt tretrapp til 2.etg.
Boligen har lakkert/ malt tretrapp til kjellerrom.
Innvendig har boligen malte glatte dører og heltre furudør 1 og 2.etg. Malte fyllingsdører i kjeller
.

VÅTROM

Bad 2.etg
Bad fra 1993.
Badet har gulv med fliser, vegger med fliser og takess plater i himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett baderoms innredning på 90 cm med underskap med heldekkende servant, overskap med speil og lys. Det er mekanisk avtrekk i himling.

Bad/vaskerom 1.etg

Badet er fra 1993.
Badet har fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 90 cm med heldekkende servantplate, speil + lys over, høyskap ved siden.. Det er plass og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom, underetasje.

Badet antas å være fra 1993. Badet har fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling. Det er gulvmontert toalett, dusjhjørne med vegger i glass med skyvedører, blandebatteri og dusj garnityr på vegg. Baderoms innredning på 60 cm med underskap med heldekkende vask. speilskap over. Plass og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2.etg
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Enkelt hybelkjøkken med underskap med benkeplate i laminat med nedsenket oppvaskbeslag.
Det er plass for hybelkomfyr med ventilator over.

Kjøkken 2.etg
Enkel hybelkjøkken med underskap med laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum.
fliser mellom over og underskap. Det er kokeplate på benk ingen avtrekk over.

Kjøkken 1.etg
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Kjøkkeninnredning med heltre profilerte furu fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum.
Det er innebygget oppvaskmaskin, komfyr og koketopp med takhengt ventilator i børstet stål.

Kjøkken, kjeller/underetasje.
Kjøkken innredningen ble pusset opp med ny benkeplate og malte flater i 2015.
Innredningen har glatte slette fronter laminat benkeplater med beslag med oppvaskkum. Det er vannfaste plater mellom over og underskap. Det er plass til komfyr med ventilator over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er inntaksledning i teknisk rom med stoppekran og vannmåler.

Varmtvannstanken med dobbeltmantlett bereder for vannbåren varme og tappevann
Bolig varmes opp med luft til luft varmepumper, 1 stk i kjeller og 2 stk i 1.etg. Ellers varmes bolig opp med flytbare el-ovner. Det er panelovn i felles gang.

Det er vannbåren varme til gulv bad kjeller og en liten bit av stue i kjeller, dette anlegget fungerer ikke i dag. Dette er et enkelt anlegg bygget med manuell styring uten termostat.

Det er åpent el- anlegg på vegger og noe skjult el- anlegg. Det er sikringsskap i gang 2.etg med vippe automatsikringer. Felles sikringsskap og strømmåler til alle leiligheter. Lite sikringsskap i leilighet kjeller.

Det er røykvarslere i etasjene og brannslanger i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Det opplyses at drenering ble skiftet på nordvegg før 2002. muligens også skiftet på gavlvegger.
Bygningen har betong grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein mot parkeringsplass.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	64	45	19
Etasje1	75	75	0
Etasje2	75	75	0
Sum	214	195	19
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	49	0	49
Sum	49	0	49

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er i matrikkel registrert med 5 enheter. Det foreligger ingen tegninger eller bruksendringer på boenheter.

Leiligheter i 3.etg tilfredsstiller ikke kravene til selvstendige boenheter da disse ikke har eget bad og kjøkken. Det er også åpenbart at det er foretatt bruksendring i kjeller, ingen dokumentasjon på dette er mottatt. Det oppfordres eventuell kjøper til å foreta nærmere undersøkelser.

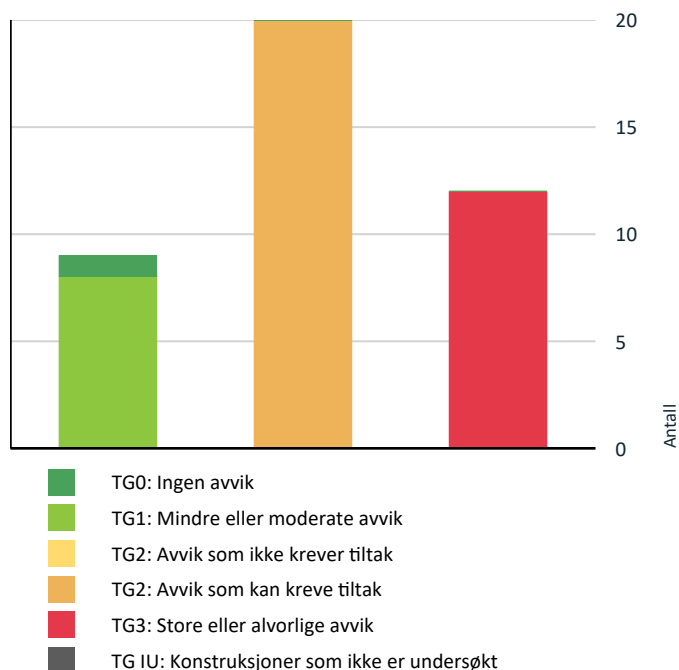
Garasje

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

Tegning fra 1970 er tegnet som en enkelgarasje, garasjen har blitt påbygget etter dette.

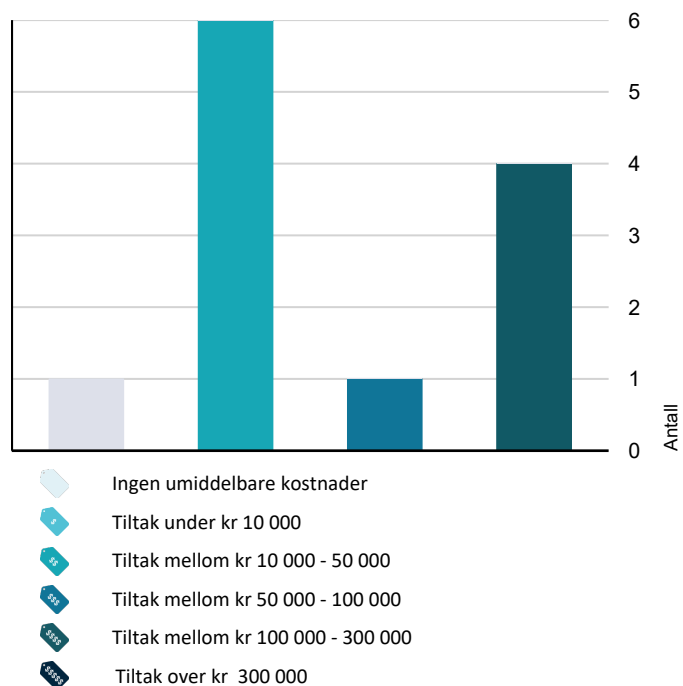
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 85 cm høyde skal etter dagens forskrift være 1 meter.

Balkonger er underdimensjonert og det må påregnes å forsterke eller, bygge nye balkonger. Det er råte i tremmer på balkong 2.etg. og membran duk her er ikke tett.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk på vanger mot terreng. Trappetrinn i betong, skaler av, bør utbedres.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell i 1.etg med 2 cm på ca 2 meter ved pipe. Kjøkken 1 cm over rommet svanker og buler i overflate. Soverom 2 cm over rommet. 2.etg med høydeforskjell på 3 cm over rommet på trappegang. Midtre rom med 2 cm over rommet. 3 cm over rommet på stue/ kjøken mot vest. kjøkken mot øst med 2 cm høydeforskjell på under 2 meter. Det registreres råte i ender på bjelkelag mot nord i teknisk rom. Himling/bjelkelag i teknisk rom under gang og kjøkken 1.etg er ikke isolert. Det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapp er bratt og mangler rekverk på begge sider.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Det informeres at funksjon for vannbåren varme ikke er i orden. Varmtvann for tappevann fungerer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er åpent el- anlegg på vegger og noe skjult el anlegg. Det er sikringskap i gang 2.etg med vippe automatsikringer. Felles sikringsskap og strømmåler til alle leiligheter. Lite sikringsskap i leilighet kjeller.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ytterkledning flasser maling. Det registreres råte i bunn på kledning ved inngangsdør til 1.etg. Råte i vannbrett på vegg mot øst. Ytterkledning med generell slitasje og kledning sprekker og vrir seg på vegg.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke lufting over skråtak. det er noe svertesopp i undertak, dette skyldes dårlig lufting. Lufetrør for kloak er ikke isolert på kaldtloft, det anbefales å isolere dette for å unngå kondens på dette.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vannbrett under er vinduer er ikke beslått men i treverk, disse flasser maling . Vinduer er værslitt og trenger overflatebehandling. Glass i vindu på soverom i kjeller er sprekt og glass må skiftes.



Utvendig > Dører - 2 - 3

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulver i 2 etg har skader og må forventes å skiftes ut. Laminat kjøkken 1.etg har svellet opp i skjøter og må forventes å skiftes ut. Det må generelt påregnes oppgraderinger av overflater. Noe bomm i fliser på trapp mot kjøkken i kjelleretasje.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Terskler på dører i 2 etg har sprekt opp. enkelte dører i 1 etg må justeres.



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det må påregnes oppgraderinger.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekk kjøkken vifte er ført ut i luftekanal til pipe. Dette er ingen god løsning med hensyn til fett og div som setter seg i luftekanal, det anbefales å føre avtrekk ut av vegg.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

underskap svveler i skrog ved oppvaskkum..



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres skråriss i grunnmur mot nord i teknisk rom, Det er foretatt forsterkninger av grunnmur av tidligere eier med påstøp innvendig.

Det registreres vertikal sprekk i mur på hjørne mot syd/vest.



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemur har mindre skjevheter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1930

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå. eier informerer at taktekking er fra 1989.
Det takplaterav type Decra på takoverbygg til inngang 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det registreres råte i vindskier.

Nedløp og beslag

! TG 3

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har stående plank som bærende konstruksjon i yttervegger. Fasade/kledning har stående bordkledning. fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ytterkledning flasser maling. Det registreres råte i bunn på kledning ved inngangsdør til 1.etg. Råte i vannbrett på vegg mot øst. Ytterkledning med generell slitasje og kledning sprekker og vrir seg på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes utskifting og vedlikehold av ytterkledning.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er tilgang til kaltloft via luke i gang 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke lufting over skråtak. det er noe svertesopp i undertak, dette skyldes dårlig lufting.

Lufetrør for kloak er ikke isolert på kaldtloft, det anbefales å isolere dette for å unngå kondens på dette.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

! TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. med utenpåliggende sprosser.

Vinduer 1.etg og 2.etg skiftet 1993. vindu i kjeller fra 1993. Disse vinduene har noe svertesopp og kondensering på innsiden Vindusglass på et vindu i kjeller soverom har sprekt i glass.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vannbrett under er vinduer er ikke beslått men i treverk, disse flasser maling .

Vinduer er værslitt og trenger overflatebehandling.

Glass i vindu på soverom i kjeller er sprekt og glass må skiftes.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Dører - 2 - 3

TG 2

Bygningen har teak hovedytterdør til 1.etg.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under dør.

Dører

TG 3

Bygningen har malt 2 - fløyet balkong dør i tre 2. etg. fra 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører - 2

TG 2

Bygningen har malt 2- fløyet balkongdør i tre til balkong 1etg.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Det er balkong fra stue 1.etg på 24m² og balkong fra stue/ utleierom fra 2.etg.

Balkonger oppført med impregnerte materialer i gulv, malt rekkverk i tre.

Det er lagt duk oppå gulv 2.etg som membran med tre lemmer oppå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 85 cm høyde skal etter dagens forskrift være 1 meter. Balkonger er underdimensjonert og det må påregnes å forsterke eller, bygge nye balkonger. Det er råte i tremmer på balkong 2.etg. og membran duk her er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkong 2.etg er usikker og kan ikke benyttes. Balkonger er klare for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendige trapper

TG 3

Det er støpt utvendig trapp til kjellerleilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk på vanger mot terreng. Trappetrinn i betong, skaler av, bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Det er overflater i 1.etg med gulver med laminat,. Vegger med trepanel. og himlinger med himlings plater og trepanel.

2.etg har laminat gulv og vinyl gulvbelegg. Vegger med malt og lakkert/ ubehandlet trepanel.

Himlinger med trepanel.

I kjellerleilighet er det laminat på gulv på stue og soverom, fliser på kjøkken og vindfang. Vegger med malte plater. Himlinger med malte plater og takessplater.

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulver i 2 etg har skader og må forventes å skiftes ut. Laminat kjøkken 1.etg har svellet opp i skjøter og må forventes å skiftes ut. Det må generelt påregnes oppgraderinger av overflater. Noe bomm i fliser på trapp mot kjøkken i kjelleretasje.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Det registreres råte i bjelkelag mot gårds plass i teknisk rom.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell i 1.etg med 2 cm på ca 2 meter ved pipe. Kjøkken 1 cm over rommet svanker og buler i overflate. Soverom 2 cm over rommet.

2.etg med høydeforskjell på 3 cm over rommet på trappegang. Midtre rom med 2 cm over rommet. 3 cm over rommet på stue/ kjøken mot vest. kjøkken mot øst med 2 cm høydeforskjell på under 2 meter. Det registreres råte i ender på bjelkelag mot nord i teknisk rom. Himling/bjelkelag i teknisk rom under gang og kjøkken 1.etg er ikke isolert.

Det må alltid påregnes skjevheter på eldre konstruksjoner grunnet krymp, nedbøyninger osv. Det gjøres oppmerksom på at alle flater ikke er kontrollert grunnet møblering og div.

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.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Nye bjelker må settes inn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

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.

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 3

Boligen har 2 stk mursteins piper disse pipene er ikke i bruk, begge piper er murt igjen innvendig og en et fjernet over tak.

Det må påregnes å rehabilitere piper for å få disse i bruk igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på østvegg i soverom underetasje.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,5 %.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp til 2.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper - 2

! TG 3

Boligen har lakkert/ malt tretrapp til kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapp er bratt og mangler rekverk på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

! TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører og heltre furudør 1 og 2.etg. Malte fyllingsdører i kjeller

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Terskler på dører i 2 etg har sprekt opp. enkelte dører i 1 etg må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

ETASJE2 > BAD

Generell

! TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra 1993.

Badet har gulv med fliser, vegger med fliser og takess plater i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett baderoms innredning på 90 cm med underskap med heldekkende servant, overskap med speil og lys. Det er mekanisk avtrekk i himling. Fall på gulv med 0,5 cm mot sluk.

TG-3 satt grunnet alder.



Bad 2.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra underskap hybelkjøkken..



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet antas å være fra 1993. Badet har fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling. Det er gulvmontert toalett dusjhjørne med vegger i galasse med skyvedørwr, blandebatteri og dusjgarnityr på vegg.

Baderomsinnredning på 60 cm med underskap med heldekkende vask. speilskap over. Plass og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i himling, Fall mot sluk på 2 cm.

TG-3 satt grunnet alder.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

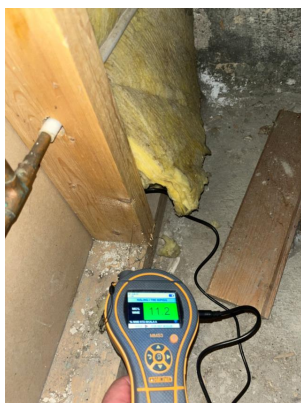
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det måles i bunnsvill fra teknisk rom mot dusj nisje, ingen unormale målinger registrert på befaringen.



ETASJE1 > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dette er beskrivelse av bad 1etg.

Badet er fra 1993.

Badet har fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 90 cm med heldekkende servantplate, speil + lys over, høyskap ved siden.. Det er plass og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk i himling. Gulvet er så og si rett ingen fall mot sluk.

TG-3 satt grunnet alder.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

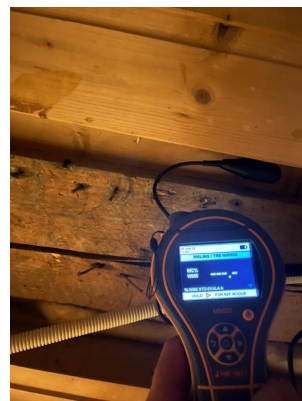
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble ikke foretatt hultaking da det er tilgang til bunnsvill mot baderom fra trapp til kjeller.



Årstall: 1993

Kilde: Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Enkelt hybelkjøkken med underskap med benkeplate i laminat med nedsenket oppvaskbeslag.
Det er plass for hybelkomfyr med ventilator over.



Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

ETASJE1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Kjøkkeninnredning med heltre profilerte furu fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum.
Det er innebygget oppvaskmaskin, komfyr og koketopp med takhengt ventilator i børstet stål.



Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk kjøkken vifte er ført ut i luftekanal til pipe. Dette er ingen god løsning med hensyn til fett og div som setter seg i luftekanal, det anbefales å føre avtrekk ut av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken innredningen ble pusset opp med ny benkeplate og malte flater i 2015.

Innredningen har glatte slette fronter laminat benkeplater med beslag med oppvaskkum. Det er vannfaste plater mellom over og underskap. .Det er plass til komfyr med ventilator over.



Årstall: 2015

Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkken ventilator med avtrekk ut. Ventilator skiftet 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE2 > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Enkel hybelkjøkken med underskap med laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum.

fliser mellom over og underskap. Det er kokeplate på benk ingen avtrekk over.



kjøkken 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- underskap svveler i skrog ved oppvaskkum..

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes utskifting av innredning.

Avtrekk

! TG 2

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er inntaksledning i teknisk rom med stoppekran og vannmåler.

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.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstank

! TG 3

Varmtvannstanken med dobbeltmantlett bereder for vannbåren varme og tappevann

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Det informeres at funksjon for vannbåren varme ikke er i orden.
Varmtvann for tappevann fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre installasjoner

Bolig varmes opp med luft til luft varmepumper, 1 stk i kjeller og 2 stk i 1.etg. Ellers varmes bolig opp med flytbare el-ovner. Det er panelovn i felles gang.

Vannbåren varme

Det er vannbåren varme til gulv bad kjeller og en liten bit av stue i kjeller, dette anlegget fungerer ikke i dag. Dette er et enkelt anlegg bygget med manuell styring uten termostat.

Elektrisk anlegg

! TG 3

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

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

Det er åpent el- anlegg på vegger og noe skjult el anlegg. Det er sikringsskap i gang 2.etg med vippe automatsikringer. Felles sikringsskap og strømmåler til alle leiligheter. Lite sikringsskap i leilighet kjeller.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2005 Spotter i himling 1.etg lagt opp av eier med egeninnsats.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Spotter stue 1.etg 2005.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det 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
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 er lagt opp lys med lampettledninger i teknisk rom kjeller.
Det anbefales en utvidet el kontroll.**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er røykvarslere i etasjene og brannslanger i hver etasje.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

! TG 2

Det opplyses at drenering ble skiftet på nordvegg før 2002, muligens også skiftet på gavl vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Se kommentar Rom under terreng.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres skråriss i grunnmur mot nord i teknisk rom, Det er foretatt forsterkninger av grunnmur av tidligere eier med påstøp innvendig.

Det registreres vertikal sprekk i mur på hjørne mot syd/vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk grunnmur over tid og se om dette forandrer seg.

Forstøtningsmur

! TG 2

Forstøtningsmur er av betongstein mot parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Støttemur har mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk støttemur over tid for å se etter forandringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje bygget 1970 som en enkelt garasje senere tilbygget med utvidelse til dobbel garasje i 1979 påbygget igjen med lagerdel mot syd ukjent når dette er utført.

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, lagerdel med vegger i Leca på ca 1 meters høyde, yttervegger oppført med bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning, tak bygget som saltak tekket med stål takplater.

Innvendig er garasjedelen isolert i vegger og himling, dette er ikke ferdigstilt med dampsperre og platekledning innvendig. Lagerdel har innvendig trapp i tre og stable loft. Det er satt inn 1 stk ledheisporter i tre til garasjedel med el-portåpner. Det er smal leddheisport i tre til lagerdel. Port til høyre kan ikke åpnes, motor, skinner er demontert.

Det er innlagt strøm og lys. Det er montert luft til luft varmepumpe på vegg i garasje, denne er montert ca 2018.

Utvendig kledning på sydvegg i dårlig forfatning. Det opplyses at ved mye sideregn mot garasjeport, så kan det samle seg regnvann inne bak venstre port, er litt nedsøkk fra port og innover.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandsrapport på garasje men bare en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	64	45	19	Vindfang , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom	Bod , Teknisk rom
Etasje1	75	75	0	Trapperom , Stue , Kontor , Soverom , Kjøkken , Bad/vaskerom	
Etasje2	75	75	0	Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom , Stue 2, Stue/kjøkken , Alkove , Bad	
Sum	214	195	19		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligen er i matrikkel registrert med 5 enheter. Det foreligger ingen tegninger eller bruksendringer på boenheter. Leiligheter i 3.etg tilfredsstiller ikke kravene til selvstendige boenheter da disse ikke har eget bad og kjøkken. Det er også åpenbart at det er foretatt bruksendring i kjeller, ingen dokumentasjon på dette er mottatt. Det oppfordres eventuell kjøper til å foreta nærmere undersøkelser.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hus med flere boenheter. Felles rom og bygningsdeler slik som tekniske rom, trapperom, rømningsvei og loft med videre som betjener flere andre brannceller skal utgjøre en egen branncelle. Det ligger utenfor denne rapporten å vurdere brannsikkerhet eller brannprosjektering, det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av dette.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	49	0	49		
Sum	49	0	49		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning fra 1970 er tegnet som en enkelgarasje, garasjen har blitt påbygget etter dette.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2023	Tor Helge Randem	Takstingeniør
	Hans Henrik Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	52	638		0	839.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torgeir Bjørnaraas gate 4

Hjemmelshaver

Pedersen Hans Henrik Børsting

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget god og attraktiv beliggenhet i veletablert boligfelt. Kort vei til barneskole, barnehage og Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikk, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 839,50 m² i følge Ambita Infoland. Tomten er skrånende mot syd opparbeidet med plenarealer og hekkbeplantning, singlet/gruset gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 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.
- 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/EX7524>

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