

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Fjellveien 8, 1792 TISTEDAL
 HALDEN kommune
 gnr. 148, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 12218-1502

Referansenummer: MH5188

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttethetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig med tørkeloft og grovkjeller.
Boligen har mange bygningsdeler fra byggeår, og det er behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein skiftet ca 2015 i følge eier.
Undertak av rupanel.
Renner, nedløp og beslag i stål. Det er montert stigtrinn til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Noen kledningsbord er skiftet/utbedret i senere tid. Synlig innskjøting.

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Det er tilgang til loft fra felles trappegang. Døren inn til loftet er en skapdør.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er varierende alder og type vinduer.
På loft og i kjeller er det originale vinduer fra byggeår. Disse vinduene har kun enkelt lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør.

Det er en betongtrapp ned til kjelleren. Denne er dekket av en kjellerlem.
Støpt trapp opp til inngangsdør. Denne er delvis kledd med skiferfliser.
Det er et hellelagt område med et tørkestativ.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, lakkert tregulv og belegg.
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det er montert vedovner i begge stuer. Stålblater lagt på gulv.
Pipe og brannmur er i teglstein. Pusset og malt. Pipen er helbeslått over tak.
Feieluke tilgjengelig på loft og i kjeller.

Det er tilgang til grovkjeller via felles trapperom. Kjelleren er oppført i støpt betong/betongblokker innvendig kled med treullplater pusset og malt.
I vaskekjeller er det lagt en treplating av impregnert trevirke på gulv. Det er sluk av plast i rommet og opplegg til to vaskemaskiner.
Stålblater synlig i himling på vaske kjeller.
Malt tretrapp i felles trapperom. Lakkert tretrapp med åpne trinn til kjelleren.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har baderomsplater (fibo tresbo våtromsplater) . Taket har mdf-plater.
Baderomsplatene er montert ved egeninnsats.
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har mdf-plater.
Baderomsplatene er montert ved egeninnsats.
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegger.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Avløpsrør fra servant går i rør langs gulv til sluk under dusjkabinettet.
Det er montert en stråleovn på veggen.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Et plassbygget skap fra byggeår.
Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.
Plater montert på vegg over benken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat.
Plassbygget høyskap. Sprutsikring på vegg over benk.
Opplegg til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran tilgjengelig i kjeller.
Det er avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon.

To varmtvannsberedere på 200 liter plassert i kjelleren. Det er en tank til hver leilighet.
Sikkerhetsventilen er tilkoblet avløp.

Felles sikringsskap plassert i trappegang i andre etasje. To strømmålere og hovedsikring på 40 amp til hver leilighet.
Leiligheten i første etasje har 7 kurser og den i andre etasje har 9 kurser. Det er montert eldre og nyere automatsikringer.

Det er en brannslukker fra 2015 i leiligheten i andre etasje.
Røykvarsler observert i gang i første etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig drengsplass på to sider av boligen.
Grunnmur av støpt betong, utvendig pusset.
Tilnærmet flat tomt.
Det er offentlig påkobling av vann og avløp, med private stikkledninger ut til påkoblingspunkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det ene soverommet i første etasje har adgang via felles trapperom (dør er flyttet og brannskille endret). Dette har vært i bruk av leietaker i andre etasje.

Det er noe flytting av vinduer og tak over inngangsdør, som ikke stemmer helt med tegninger.

Garasje

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

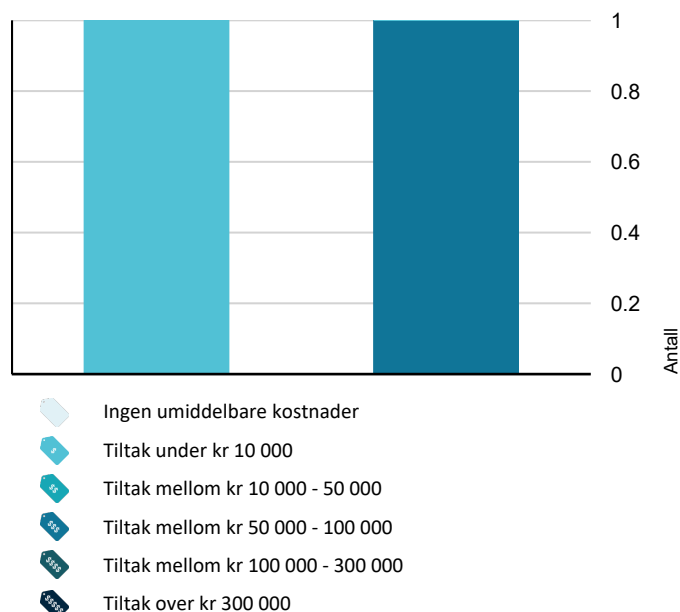
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1952

Kommentar

Ihht tegninger

Anvendelse

Utleiebolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslepende vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Skiftet takteking
2010	Modernisering	Skiftet avløpsrør og sluk i hele boligen (Kolås)
	Modernisering	Lagt nytt belegg på begge bad (Malerfirma Eriksen og Lund AS) og montert våtromsplater på vegg (egeninnsats)
2013	Modernisering	-2021, Skiftet noen vinduer

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein skiftet ca 2015 i følge eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak av rupanel. Inspisert fra loft.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktmerker og svartmugg på undertaket, spesielt ved gjennomføringer og pipe. Det ble målt opp til 19,5 vekt% fukt i undertak på befaring. Dette vil variere med årstider og temperaturer.

Det er synlige spiker igjennom undertaket.

Det er noe mose på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ved fuktnivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. Undertaket bør regnes skiftet. Det er vann inn driv rundt gjennom føringer i under tak som bør tettes.

Vedvarende fukt og svartmugg kan føre til råteskader i undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Økt risiko for muggsporer som kan påvirke inneklime og helse. Redusert levetid på takkonstruksjonen og fare for lekkasjer inn i bygget. Potensielt kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.



Tilstandsrapport

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål. Det er montert stigtrinn til pipe.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

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.

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.

Renner, nedløp og beslag bør beregnes skiftet ved omlegging av tak.
Snøfangere anbefales montert.

Økt risiko for personskade eller skade på eiendom ved snøras.
Kan være aktuelt å montere snøfangere som forebyggende tiltak, særlig ved inngangspartier eller der det er hyppig ferdsel.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Noen kledningsbord er skiftet/utbedret i senere tid. Synlig innskjøting.

Vurdering av avvik:

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

Værslitte overflater, flass i maling og noe bobler. Det er spiker som kommer ut av kledningsbordene.

Vegg konstruksjonen er uisolert fra byggeår. Det er ikke mottatt informasjon/dokumentasjon på isolering.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Råteskadet kledning kan føre til videre nedbrytning av tiliggende bord og i verste fall angrep på bakenforliggende konstruksjon.

Manglende lufting og fukttransport kan gi økt risiko for sopp og mugg, samt dårlig innneklima.

Estetisk forringelse og redusert beskyttelse mot vær og vind.

Uisolert vegg gir dårlig energieffektivitet og kan medføre høyere oppvarmingskostnader.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Det er tilgang til loft fra felles trappegang. Døren inn til loftet er en skapdør.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Avstand mellom takbjelker er større enn dagens standard på cc60. En takbjelke er kappet mellom gulv og takbjelke.
Noe svanker/nedbøyning på hver side av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dersom man skal bytte ut taktekking eller undertak (f.eks. grunnet alder eller skade), må man regne med at selve takkonstruksjonen (bjelker, sperrer, etc.) må forsterkes eller oppgraderes.



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er varierende alder og type vinduer.

På loft og i kjeller er det originale vinduer fra byggeår. Disse vinduene har kun enkelt lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det mangler barnesikring på enkelte vinduer i andre etasje.

Det mangler beslag under vinduer.

Det er ikke fuget i overgang utvendig kledning og vinduskarmer.

Manglende avstand fra vannbrett og til kledning.

Noe sprekkdannelse og hakk i vinduskarmer og lister.

Det er noe råte i vinduer i kjeller og loft.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Manglende fuge mellom kledning og karmer kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tett avstand fra vannbrett til kledning gir økt fare for fuktopptrekk i kledning.

Det må tas en gjennomgang av alle vinduer, slik at manglende fuger, beslag og avstand kan utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

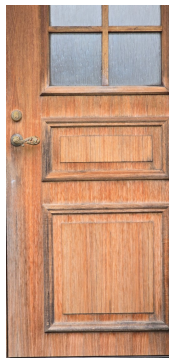
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Det er en betongtrapp ned til kjelleren. Denne er dekket av en kjellerlem.
Støpt trapp opp til inngangsdør. Denne er delvis kledd med skiferfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig fukt i trappen. Kjellerlemmen er ikke tett. Flass i overflater.
Det er et eldre soilsluk i bunn av trappen.
Trappen til inngangsdøren har løse og knekte flis. Det er sprekker og riss i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er fare for vann inn i kjellernedgang ved mye regn. Det anbefales utbedringer av kjellerlem.
Hovedtrappen bør beregnes utbedret/vedlikeholdt.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er et hellelagt område med et tørkestativ.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er store skjevheter på heller og stolper på tørkestativ.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, lakkert tregulv og belegg.
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker og bobler i overflater på tapet og malte flater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes noe vedlikehold av overflater innvendig.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 10-15 mm målt i stue og soverom i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.
Det er normal svikt/nedbøyning med tanke på alder og byggemåte.

! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er montert vedovner i begge stuer. Stålplater lagt på gulv.
Pipe og brannmur er i teglstein. Pusset og malt. Pipen er helbeslått over tak.

Feieluke tilgjengelig på loft og i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn var i 2015. Pipen ble sist feiet i 2013.

Eier har informert om at det har vært pipebrann på et tidligere tidspunkt.

Det er rennemerker ved feieluke på loft.

I ovnen i første etasje er det sprekk i bakplaten inne i ovn. Noen sprekkdannelser i puss på pipe/brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en ny kontroll og feiing før ildsteder tas i bruk.
Sprekt stein/plate i ovn må skiftes.



Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er tilgang til grovkjeller via felles trapperom. Kjelleren er oppført i støpt betong/betongblokker innvendig kled med treullplater pusset og malt.

I vaskekjeller er det lagt en treplattning av impregneret trevirke på gulv.

Det er sluk av plast i rommet og opplegg til to vaskemaskiner.

Stålplater synlig i himling på vaske kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjeller har hovedsakelig standard fra byggeår, uten isolasjon eller fukt sperre i grunnmur/gulv som er normal utførelse fra byggeår.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Synlig saltutslag og løs puss på overflater.

Merkbar kjellerlukt.

Det er noen fuktmerker i trappevanger inn mot kjellermur.

Det er svartsopp og mugg i himlinger og på vegger.

Kjelleren har mangelfull ventilering.

Det ble målt forhøyde fuktindikasjoner på overflater i hele kjelleren.

I treverk mot betong ble det målt 22-25 vekt% fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Vedvarende fukt og dårlig ventilasjon gir høy risiko for sopp, mugg og råteskader.

Kan føre til nedbrytning av konstruksjoner, dårlig innneklima og helseplager ved eksponering for muggsoppssporene.

Saltutslag og løs puss indikerer kapillært fuktoptak og nedbrytning av overflater.

Treverk med fukt over 20 vekt% er i fare for aktiv råteutvikling.

Dårlig eller manglende drenering og ventilasjon forverrer problemet og kan gi økende skadeomfang over tid.

Det anbefales montering av en fast avfukter.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp i felles trapperom. Lakkert tretrapp med åpne trinn til kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp for ca 10 år siden.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater (fibo tresbo våtromsplater). Taket har mdf-plater.

Baderomsplatene er montert ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

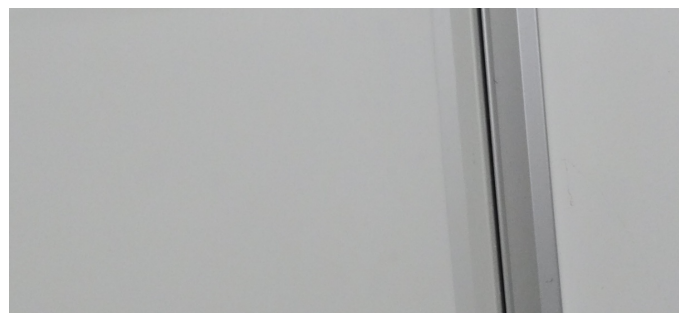
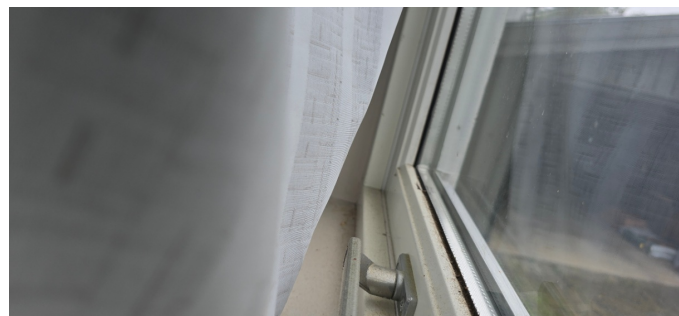
Svartsopp synlig i vinduskarm.

Det er manglende bunnskinne med tetting på platene. Synlig sprekk/manglende tettemasse i hjørner.

Noen synlige sprekker i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Oppbrett på terskel ble målt til 30 mm over sluk.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

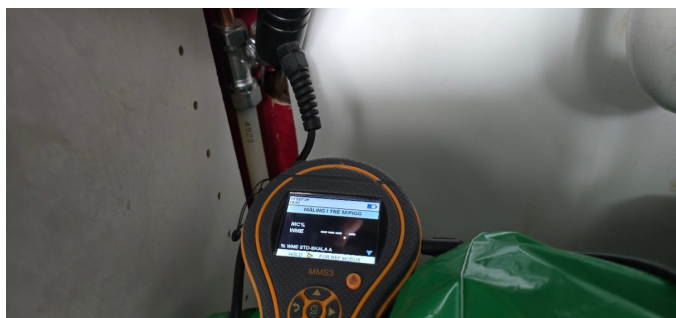
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra kjøkken og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel inn mot og isolert vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp for ca 10 år siden.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har mdf-plater.
Baderomsplatene er montert ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Svartsopp synlig i vinduskarm.

Svelling i himmling over dusj.

Det er manglende bunnskinne med tetting på platene. Synlig sprekk/manglende tettemasse i hjørner.

Noen synlige sprekker i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegger.

Det er lokalt fall rundt sluk, ellers tilnærmet flatt. Fall målt til 10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Det er oppbrett på terskel som er 40 mm over sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

Det er utette rørgjennomføringer i vegg i benkeskapet og i gulv under benkeskapet.

Det er ikke membran i skråtak over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Avløpsrør fra servant går i rør langs gulv til sluk under dusjkabinettet. Det er montert en stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling i overskap inn mot dusj. Stråleovnen er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ovnen bør festes tilstrekkelig eller fjernes.



2. ETASJE > BAD

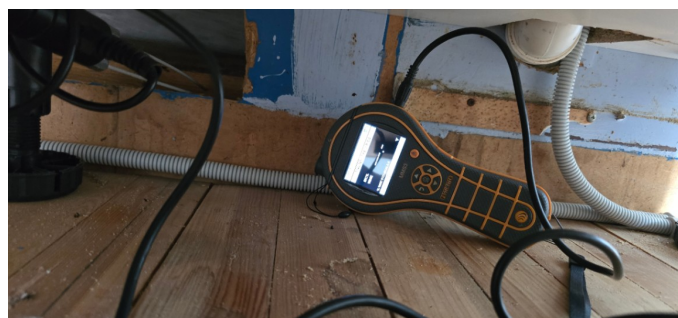
! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling tatt i åpen vegg på kjøkken og inn mot våtsonen på badet. Det ble målt normale fuktverdier.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Plassbygget høyskap. Sprutsikring på vegg over benk. Opplegg til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Det er ikke belegg under kjøleskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuget i overgang benk/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fuge kan føre til vann bak innredningen. Dette kan gi fuktskader i vegg/innredning. Det anbefales fugging. Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Et plassbygget skap fra byggeår. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Plater montert på vegg over benken. Innredningen har normale bruksmerker og mindre trapping i benkeplaten. Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt. Anbefaler montering av dette.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran tilgjengelig i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe rust på stoppekranen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjenstående soilrør har høy alder. Bunnledninger under kjellergulv er trolig ikke skiftet helt. Det er synlig plastsluk i vaskekjeller, men soil opp av gulv i bod under bad.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det går et 110 mm plastrør opp på loft. Der er det teipet på et eldre soilrør som opprinnelig har vært ført over tak. Dette røret har knekt/rustet ved gjennomføring i undertak. Dette gjør at luft fra avløp går rett inn i undertak/takkonstruksjonen. Store fuktmerker og råte. Lufting av avløp må utbedres slik at det går ut over tak. Soilrør må skiftes ut. Ved oppgradering av rør bør disse isoleres for å unngå kondensering.



Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmtvannstank

To varmtvannsberedere på 200 liter plassert i kjelleren. Det er en tank til hver leilighet.

Sikkerhetsventilen er tilkoblet avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sot rundt varme-elementene.

Varmtvannsberederne er tilkoblet stikk-kontakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sot på varmeelementet i en varmtvannsbereder (VVB) er et tegn på at det ikke fungerer optimalt og kan føre til at du får dårligere oppvarming av vannet. Det kan tyde på at varmeelementet er defekt eller at det er belegg som hindrer effektiv overføring av varme. Det anbefales nærmere undersøkelser. Varmtvannsberederne er ca 15 år gamle.



! 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.

Felles sikringsskap plassert i trappegang i andre etasje. To strømmålere og hovedsikring på 40 amp til hver leilighet. Leiligheten i første etasje har 7 kurser og den i andre etasje har 9 kurser. Det er montert eldre og nyere automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

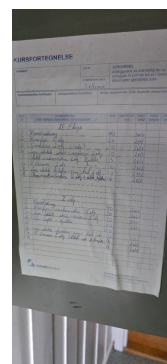
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Utelys går på strøm-måleren til leiligheten i første etasje.



TG 3

Branntekniske forhold

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

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

Det er en brannslukker fra 2015 i leiligheten i andre etasje. Røykvarsler observert i gang i første etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det ble ikke observert brannslukker i leiligheten i første etasje.
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det ble ikke observert røykvarsler i leiligheten i andre etasje eller i felles arealer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig drengplast på to sider av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det mangler topplatt på drengplasten.

På to sider av boligen er det ingen synlig drenering. Det er høy fuktighet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemplatt.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong, utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved oppgradering av drenering må det sikres tilstrekkelig med fall vekk fra alle yttervegger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig påkobling av vann og avløp, med private stikkledninger ut til påkoblingspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent alder på VA-ledninger.

Det ligger en betongkum i tomtetgrensen ved innkjøringen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge alder og tilstand.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1966

Kommentar

Ihht tegninger

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

Beskrivelse

Garasje av enkelt bindingsverk, kledd med stående trepanel.

Tak tekket med betongtakstein.

Innvendig er det delvis grovstøpt gulv og delvis grus.

Eldre vippeport i trevker.

Det er noe råte i bunnsvill og nedkant av kledning.

Noe skjevheter og svanker i vegger og tak.

Sprekker og ujevnheter på gulv.

Vedlikehold må beregnes.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 510 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 620 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

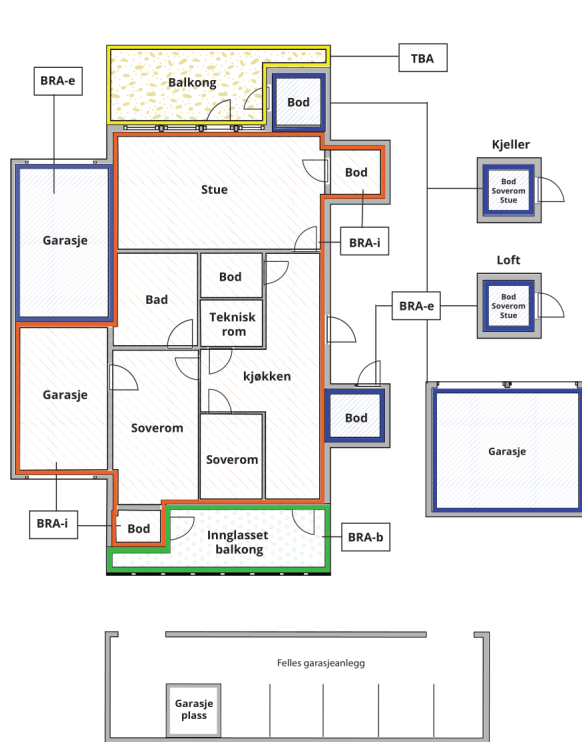
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	68			68			68
Etasje	70			70			70
2. Etasje	70			70			70
Loft						53	53
SUM	208					53	261
SUM BRA	208						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vaskekjeller, trapperom		
Etasje	Trapperom, entré, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bad		
2. Etasje	Trapperom, entré, bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealene er lagt inn som BRA-i, da boligen selges som en hel enhet. Trapperom er inkludert (6,3m² i hver etasje).

Takhøyden er 2,46 meter i første og andre etasje. I kjelleren er den 1,96-2,08 meter.

Utvendig kjeller nedgang, målbart areal er med i kjeller etasje.

På loftet er takhøyden opp til 2,01 meter.

Arealer inkluderer sjakter, trapper og plassbygde skap.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ene soverommet i første etasje har adgang via felles trapperom (dør er flyttet og brannskille endret). Dette har vært i bruk av leietaker i andre etasje.

Det er noe flytting av vinduer og tak over inngangsdør, som ikke stemmer helt med tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagens krav til branncelleinndeling er ikke ivaretatt. Den er ihht krav på byggeår. I dag er det krav til at trapperommet (felles rømningsvei) er oppført som en egen branncelle og at overflater ikke er i brennbart materiale.

Hver leilighet skal også være utført som en egen branncelle.

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: Rømningsstigen fra andre etasje går forbi vinduet i første. Det er ikke montert flammeskjerm.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Tomannsbolig	140	68
Garasje	0	17

Kommentar

Tomannsbolig

Alle kjellerrom er lagt inn som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Tom Raymond Jacobsen	eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	148	25		0	734.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellveien 8

Hjemmelshaver

Jacobsen Marita Valentin, Jacobsen Tom
Raymond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tistedal sentrum. Det er kort vei til skole, barnehage, butikk og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til Bebyggelse og anlegg, nåværende.
Reguleringsplan g-310 Søndre Tistedal, regulert til bolig.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, opparbeidet med gressplen, gruset gårdsplass og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 100 000

År

2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	04.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MH5188>

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