

Tilstandsrapport



Enebolig



Kåshagvegen 116, 2385 BRUMUNDDAL



RINGSAKER kommune



gnr. 13, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 398 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 21169-25440

Referansenummer: VJ9778

Autorisert foretak: Obbron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Kvalvik

Vår ref:



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.

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



Rapportansvarlig

Lars Kvalvik

Lars Kvalvik

Uavhengig Takstingeniør

lars.kvalvik@obron.no

468 37 039



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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1870

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, takshingel over karnapp. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. . Taket er besiktiget fra bakkenivå. Helbeslått pipetopper, beslag over isbord, lakkerte stål takrenner og nedløp og forkantblekk. Opprinnelig del med tømmerkonstruksjon. Tilbygde deler med trekonstruksjoner av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Enkelte vegger er etterisolert.

Saltak konstruksjon. Kompakt konstruksjon/ lukket og kledd konstruksjon over tilbygg mot sør uten inspeksjonsmuligheter. Loftsluke over tilbygg mot øst er fastskrudd og høyt opp på vegg, og er ikke klargjort til befarig. Konstruksjonen må sjekkes ytterligere. Loft over 2.etasje er kun besiktiget via loftsluke ved å ta bilder, liten takhøyde og takluke uten stige.

Vinduer med isolerglass. Vinduer av forskjellig type og alder. Bygningen har malt hovedytterdør ved inngangsparti og tilbygget inngangsparti. Skyvedør fra soverom og til veranda. Veranda med utgang fra soverom. Terrasse ved inngangsparti. Tretrapp fra veranda til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lave verdier av radon i dette området. Murt teglpipe med vedovn i opprinnelig del. Elementpipe i tilbygg med peis med innsats. Sotluke i kjeller og ved peis. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad med gulvbelegg, plater på vegg. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Fuktmålinger er utført i takpanel rundt avløpsrør til sluket i kjelleren, det er fuktmerker og høye fuktvariasjoner rundt avløpsrøret. Må påregne at det er noe fuktskader i samme området. Tydelige tegn på utett slukløsning. Kostnadsestimat satt under "Generell".

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc rom med klosett og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Enkelte vegg- og vindusventiler. Vannpumpe og trykktank. Bygget varmes opp med varmepumpe, vedfyring og el. varme. Panelovner i div. rom. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. El-skap med automatsikringer. Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnmursplaten er synlig enkelte plasser over terreng. Spekket steinsmur, ca 70- 90 cm. tykkelse. Støpte kjelleryttervegger som forsterkning av opprinnelig grunnmur. Tilbygg med støpte kjelleryttervegger og leca. Forstøtningsmurer er av naturstein og betongblokker. Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.

Privat avløpsanlegg for spredt boligbebyggelse. Lukket anlegg på kloakk. Gråvann føres ut i kum- slamavskiller el med infiltrering i grunnen. Alder, type og tilstand må sjekkes ytterligere. Alder gir en god pekepinn på hvor lang forventet gjenværende brukstid rørene har, før de bør skiftes. Septiktank av ukjent type, nedgravd og ikke tilgjengelig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen opplyser: Det foreligger ikke tegninger eller brukstillatelse/ ferdigattest i kommunens arkiver. Kun tegninger av tilbygg fra 1995 og 1984.

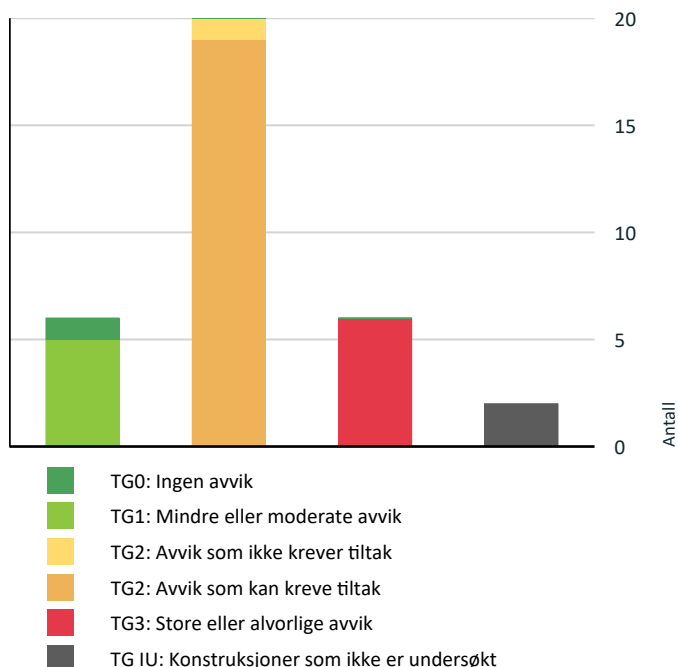
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen opplyser: Det foreligger ikke søknad, tegninger eller brukstillatelse/ ferdigattest i kommunens arkiver.

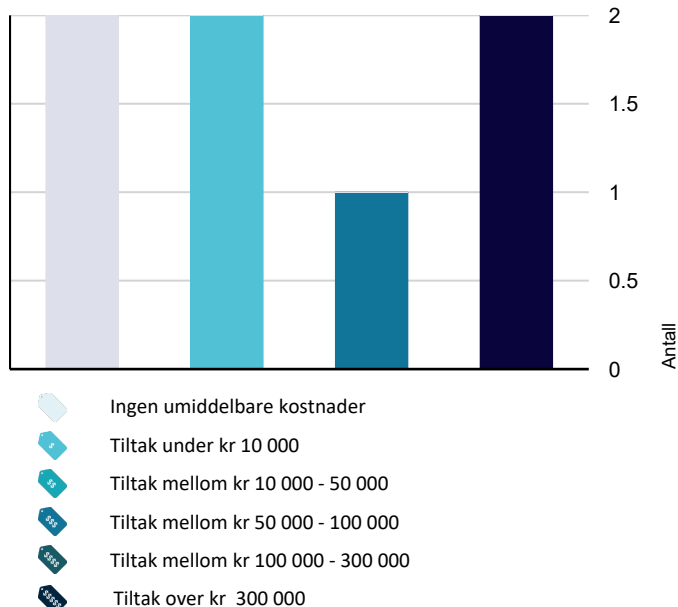
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dragere over tilbygget inngangsparti med større skader.

Noe fuktmerker rundt pipe.

Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 100 år.

Dampspærre under isolasjon er ikke kontrollert.

Loft og konstruksjonen må sjekkes ytterligere.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på stue og i tilbygget del over veranda.

Eier opplyser om at det er registrert mangelfull isolering mellom grunnmur og etasjeskiller der det er vanskelig tilkomst og at det trekker en del ved gulv på vinterstid.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Ei-skap med automatsikringer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kryp Kjeller må sjekkes i de mindre tilgjengelige områdene hvor det ikke er gangbart.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekkning.
Enkelte synlige avskalinger i overflatene på taktekkningen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Enkelte forkantblekk med skader og ujevnheter.
Pipetopp med større avskalinger i overflatene.
Mangelfullt nedløp ved inngangsparti.
Enkelte vindskiebord med fuktskade i endene.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilbygd del ved inngangsparti er bygd rundt tømmerstøyer, tømmerstøylene har noe fuktskader. Konstruksjonen virker å være enkelt utført. Trepanel/kledningen er steder noe slitt. Steder med sprukne panelender og bord. Etterisolering har noe begrenset effekt og bærer preg av ufagmessig utførelse. Ny konstruksjon er montert utenpå opprinnelig bordkledning og har luftlekkasjer. Bordkledning ligger direkte på asfaltplater og har noe begrenset lufting.
Alder: Det vil være noe aldersforvitring da deler av komponentene i veggene er over 100 år.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte vinduer med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger- tettelister, skinner og låsemekanisme.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitte overflater.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje og merker over enkelte overflater. Det er registrert manglende ferdigstilling av overflater i én eller flere deler av boligen. Dette gjelder blant annet [angi spesifikke rom eller flater, f.eks. vegger, himling eller gulv], hvor overflatematerialer enten ikke er montert, er ufullstendig behandlet (maling/sparkling), eller mangler avslutninger og tilpasninger.
Forholdet fremstår som en pågående eller ufullført bygge- eller oppussingsprosess.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre teglpipe vil ofte ha forvitningskader.
Sot og avrenningsmerker under sotluke i kjeller.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kjellerlukt er lukten av sopp som oppstår i fuktige mur- og betongvegger. Fundamenter/grunnmur og kjellergulv som er i kontakt med fuktig byggegrunn, uten kapillærbrytende underlag (plast) under, vil normalt ha fukt.

Det er fuktmerker i kjeller, det vil alltid være noe fukt i denne type kjellere.

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

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

Enkelte dører tar i karm.

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

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

Det er irr på rør.

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

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

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

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

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

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

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

Drenering og fuktsikring har svakheter- mangler, påvist med fuktvariasjoner- fuktutslag/ merker. Se også punktet "rom under terreng"

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 100 år. Fuktighet har forvitret betongveggene noe.

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

Det er avvik:

Noe skjevheter i betongblokker ved garasje.

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

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

Noe fall inn mot bygget på øst siden.

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

Det er avvik:

Ukjent alder og tilstand på utv. røropplegg, må påregne at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Ukjent alder og tilstand på utv. røropplegg, må påregne at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Alder gir en god pekepinn på hvor lang forventet gjenværende brukstid rørene har, før de bør skiftes. Rørene er under bakken og ikke synlig.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

Vannpumpe har lekkasje. Reklamasjonssak og ny vannpumpe er bestilt.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1870

Kommentar
Opplysninger fra eier.

Anvendelse

Hjemmelshavere bor i boligen

Standard

Standard fra byggeåret med div. oppgraderinger og nyetableringer.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Del av 1.etasje mot sør.
1984	Tilbygg	Del av 1.etasje mot nord-øst.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, takshingel over karnapp 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. . Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takteking.
Enkelte synlige avskalinger i overflatene på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbarere tiltak kreves, ikke observert lekkasjer men må påregne oppgraderinger over noe tid.
Må påregne noe aldersforvitring i skjulte konstruksjoner.



! TG 2 Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopper, beslag over isbord, lakkerte stål takrenner og nedløp og forkantblekk.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte forkantblekk med skader og ujevnheter.
Pipetopp med større avskalinger i overflatene.
Mangelfullt nedløp ved inngangsparti.
Enkelte vindskiebord med fuktskade i endene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at vann ledes vekk fra grunnmur slik at ikke drenering og krypkjeller utsettes for unødvendig fuktbelastning .
Må påregne utskiftinger.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig del med tømmerkonstruksjon. Tilbygde deler med trekonstruksjoner av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Enkelte vegger er etterisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

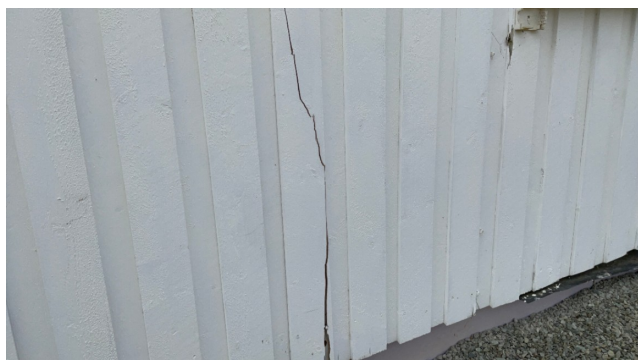
Tilstandsrapport

Tilbygd del ved inngangsparti er bygd rundt tømmerstøyer, tømmerstøylene har noe fuktskader. Konstruksjonen virker å være enkelt utført. Trepanel/kledningen er steder noe slitt. Steder med sprukne panelender og bord. Etterisolering har noe begrenset effekt og bærer preg av ufagmessig utførelse. Ny konstruksjon er montert utenpå opprinnelig bordkledning og har luftlekkasjer. Bordkledning ligger direkte på asfaltplater og har noe begrenset lufting. Alder: Det vil være noe aldersforvitring da deler av komponentene i veggene er over 100 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noe utskiftinger.
Må påregne oppgraderinger og etterisolering for å tilfredsstille kommende energikrav.
Utbedring av etterisolering må vurderes.



Saltak konstruksjon. Kompakt konstruksjon/ lukket og kledd konstruksjon over tilbygg mot sør uten inspeksjonsmuligheter. Loftsluke over tilbygg mot øst er fastskrudd og høyt opp på vegg, og er ikke klargjort til befaring. Konstruksjonen må sjekkes ytterligere. Loft over 2.etasje er kun besiktiget via loftsluke ved å ta bilder, liten takhøyde og takluke uten stige.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dragere over tilbygget inngangsparti med større skader. Noe fuktmerker rundt pipe. Må påregne noe aldersforvitring da komponentene er over 100 år. Dampspærre under isolasjon er ikke kontrollert. Loft og konstruksjonen må sjekkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas grundigere undersøkelser i de mindre og ikke tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes mangler eller skader i disse områdene. Med tanke på at ikke alle konstruksjonene er sjekket eller tilgjengelig er kostnadsestimat enkelt vurdert, må påregne at det kan fravike noe ved funn av skjulte feil og mangler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Vinduer av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer med bruksslitasje, de vil ha slitasje på pakninger-tettelister, skinner og låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregne vedlikehold og noen utskiftninger.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør ved inngangsparti og tilbygget inngangsparti. Skyvedør fra soverom og til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak kreves, byttes ved behov.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra soverom. Terrasse ved inngangsparti. Tretrapp fra veranda til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt. Minstehøyde på rekkverk er 1,0 meter. (Tek 17, dagens forskrift)

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens, manglende trygt og sikker rekkverk kan medføre fall og skader.

Vedlikehold og overflatebehandling.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, tømmer og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje og merker over enkelte overflater.

Det er registrert manglende ferdigstilling av overflater i én eller flere deler av boligen. Dette gjelder blant annet [angi spesifikke rom eller flater, f.eks. vegger, himling eller gulv], hvor overflatematerialer enten ikke er montert, er ufullstendig behandlet (maling/sparkling), eller mangler avslutninger og tilpasninger.

Forholdet fremstår som en pågående eller ufullført bygge- eller oppussingsprosess.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at slike forhold kan medføre behov for videre håndverksmessig arbeid for å bringe overflatene opp til alminnelig boligstandard. Det kan også være risiko for skjulte eller uoppdagede feil i underliggende konstruksjoner, da overflatene ikke er ferdigstilt og dermed ikke fullt vurderbare ved visuell befarig.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på stue og i tilbygget del over veranda.

Eier opplyser om at det er registrert mangelfull isolering mellom grunnmur og etasjeskiller der det er vanskelig tilkomst og at det trekker en del ved gulv på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Utbedring av avviket MÅ prosjekteres, kostnadsestimatet er kun enkelt vurdert i denne rapporten.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Radonkartet på <https://geo.ngu.no/kart/radon/> viser at det er moderat til lave verdier av radon i dette området.

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

Murt teglpipe med vedovn i opprinnelig del. Elementpipe i tilbygg med peis med innsats.
Sotluke i kjeller og ved peis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre teglpiper vil ofte ha forvitningskader.

Sot og avrenningsmerker under sotluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør påregne rehabilitering av pipe, med nytt røykrør, sotluke og overganger, pga. alder.

Konsekvens: Risiko for brann og pipebrann.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Kjellerlukt er lukten av sopp som oppstår i fuktige mur- og betongvegger. Fundamenter/grunnmur og kjellergulv som er i kontakt med fuktig byggegrunn, uten kapillærbrytende underlag (plast) under, vil normalt ha fukt.

Det er fuktmerker i kjeller, det vil alltid være noe fukt i denne type kjellere.

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.

Inneklimate kan forbedres med god ventilering, luftavfukter og høyere temperatur. Områder ved takrennedløp er erfaringsmessig mer utsatt for fukt, vannet fra takrenner bør legges i nye rør og ledes bort fra huset. Bedre lufting og noe høyere temperatur er ofte tiltak som hjelper, bør sjekkes nærmere.



! TG IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Krypkjeller må sjekkes i de mindre tilgjengelige områdene hvor det ikke er gangbart.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

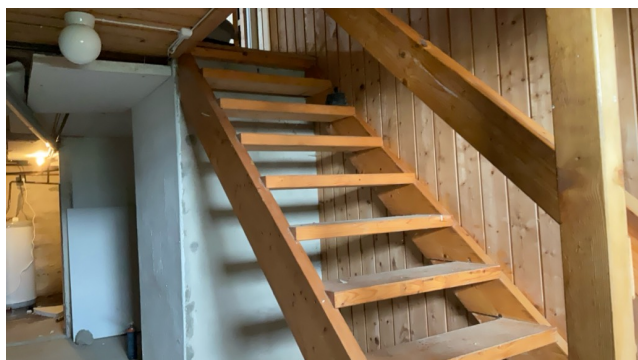
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellertrapp



Trapp mellom 1. og 2.etasje.

! 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.

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad med gulvbelegg, plater på vegg. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



1.ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Fuktmålinger er utført i takpanel rundt avløpsrør til sluket i kjelleren, det er fuktmerker og høye fuktvariasjoner rundt avløpsrøret. Må påregne at det er noe fuktskader i samme området. Tydelige tegn på utett slukløsning.

Kostnadsestimat satt under "Generell".

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bad må renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i takpanel rundt avløpsrør i kjeller.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc rom med klosett og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

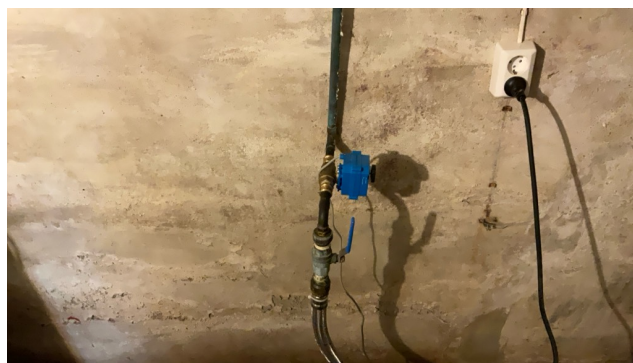
Innvendige vannledninger er av kobber. Plast vannledning i inntak og stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Enkelte vegg- og vindusventiler.

Tilstandsrapport

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe og trykktank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannpumpe har lekkasje. Reklamasjonssak og ny vannpumpe er bestilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Varmesentral

Bygget varmes opp med varmepumpe, vedfyring og el. varme.
Panelovner i div. rom.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Det kan gå varmegang i støpselet, derfor er det anmerkning på el-tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med 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.
Under arbeid ved befaring.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser om en del egeninnsats.
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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 Anlegget må ha utvidet el-kontroll og foreta ferdigstillelse av påbegynt arbeid.

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektroutdanning.
Kostnadsestimat satt for el-kontroll, må påregne større kostnader etter kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
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 skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplasten er synlig enkelte plasser over terreng.

Vurdering av avvik:

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

Drenering og fuktsikring har svakheter- mangler, påvist med fuktvariasjoner- fuktutslag/ merker. Se også punktet "rom under terreng"

Konsekvens/tiltak

- 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.

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Spekket steinsmur, ca 70- 90 cm. tykkelse. Støpte kjelleryttervegger som forsterkning av opprinnelig grunnmur. Tilbygg med støpte kjelleryttervegger og leca.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Må påregne noe aldersforvitring da deler av komponentene er over 100 år. Fuktighet har forvitret betongveggene noe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må påregne vedlikehold og reparasjoner. Fare for ytterligere skader. Sjekkes nærmere.

Tilstandsrapport



! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skjevheter i betongblokker ved garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må sjekkes ytterligere og observeres over tid.

! TG 2 Terrengforhold

Ganske flatt terreng inn til huset, bør være noe fall fra grunnmur/ huset.

Vurdering av avvik:

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

Noe fall inn mot bygget på øst siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I skråterreng må overvann ledes bort fra bygget. Påse at overvann ikke renner/ blir værende inn mot bygget.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat avløpsanlegg for spredt boligbebyggelse.

Lukket anlegg på kloakk. Gråvann føres ut i kum- slamavskiller el med infiltrering i grunnen.

Alder, type og tilstand må sjekkes ytterligere.

Alder gir en god pekepinn på hvor lang forventet gjenværende brukstid rørene har, før de bør skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder og tilstand på utv. røropplegg, må påregne at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Ukjent alder og tilstand på utv. røropplegg, må påregne at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Alder gir en god pekepinn på hvor lang forventet gjenværende brukstid rørene har, før de bør skiftes. Rørene er under bakken og ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder, type og tilstand må sjekkes ytterligere.

Ved skader på røropplegg i bakken vil ikke vann og avløpssystemet i boligen fungere.

! TG IU Septiktank

Ukjent type, nedgravd og ikke tilgjengelig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard ut i fra type bygg, bærer preg av noe gjenstående arbeider.

Vedlikehold

Nyere bygg, det er ikke utført større oppgraderinger eller vedlikehold ennå.

Beskrivelse

Stor garasje oppført i stål og limtrekonstruksjon.

Sandwich element vegger.

Tak med metallplater.

Støpt dekke.

Innlagt strøm.

Dør og vinduer.

Bygget er nyoppført og bærer preg av manglende ferdigstilling av enkelte komponenter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

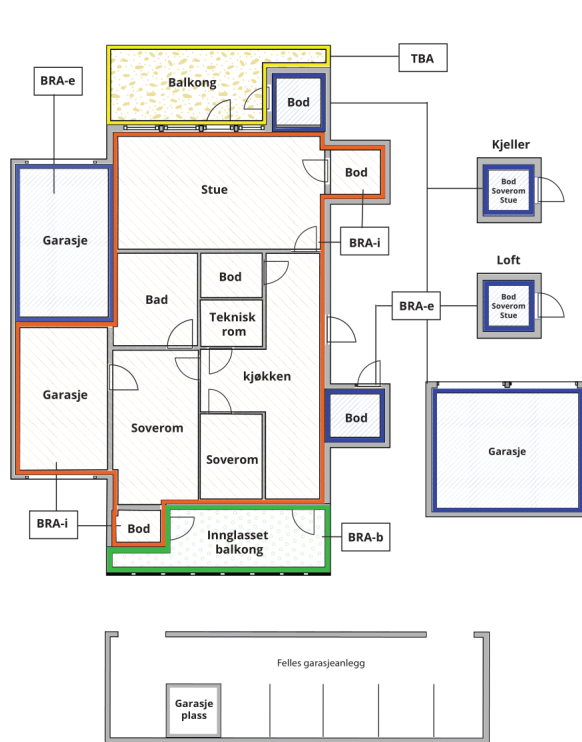
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	18			18		36	54
1.Etasje	131			131	79		131
Loft	47			47		3	50
SUM	196				79	39	235
SUM BRA	196						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Lagerrom, Gang, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4	Kryperom, Kryperom 2	
1.Etasje	Gang, Bad, Soverom, Toalettrom, Stue, Bod, Soverom 2, Kjøkken		
Loft	Gang, Kott, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Oppmålt bruksareal. Deler av kjeller med lav takhøyde, under 1,9 m uten målbart areal. Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller og ujevnt kjellergulv. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Krypkjeller/rom er ikke målbart på grunn av tilkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser: Det foreligger ikke tegninger eller brukstillatelse/ ferdigattest i kommunens arkiver. Kun tegninger av tilbygg fra 1995 og 1984.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		202		202	
Hems					
SUM		202			
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje, Garasje 2	
Hems		Lagerrom	

Kommentar

Oppmålt bruksareal. Hems på ca 30 kvadratmeter er ikke målbart på grunn av tilkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser: Det foreligger ikke søknad, tegninger eller brukstillatelse/ ferdigattest i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	22
Garasje	0	202

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Lars Kvalvik	Takstingenør
	Leif Kristian Arnestadsveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	13	12		0	31351.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kåshagvegen 116

Hjemmelshaver

Arnestadsveen Leif Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brumunddal.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sør-vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Ja
Kommuneplan: Ja.
Kommuneplaner under arbeid: Ja

Om tomten

Ganske flat tomt ved innkjøring og parkering.
Gruset gårdsplass.
Skrånende tomt på nedsiden av huset, deler av høydeforskjellene er justert og planert.
Noe av høydeforskjellene er regulert med støttemur.

Tinglyste/andre forhold

Elektriske kraftlinjer.
Bestemmelse om garasje/parkering.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Kun tegninger av tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Stor differanse i erklæringen opp mot anmerkninger som er beskrevet i taksten.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	22.05.2025	
3	22.05.2025	

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 oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VJ9778>

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