

Tilstandsrapport



Enebolig



Bråtavegen 17, 2270 FLISA



ÅSNES kommune



gnr. 97, bnr. 65

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 20243-2355

Referansenummer: JX5110

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref:



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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



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 strakstiltak 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: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking opplyst fra 2024, lagt over eldre shingel. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2023-2024

Åpen terrasse tilknyttet overbygget inngangsparti mot syd med adkomst fra entre/gang, kjøkken og terreng. Utførelse fremstår fra 2002. Understøttet på impregnerte tresøyler, ukjent vedr fundamentering under tresøyler. Underside trapp og terrasse bekledd med liggende beiset kledning med åpne spalter mellom bordene. Gulv med impregnerte terrassebord, opplyst fra 2025, beiset rekkverk. Levegg med stående bordkledning mot vest. Tretrapp til terreng. Malte tresøyler under overbygg ved inngangsparti, overbygg teknet med shingel.

Åpen terrasse og svalgang mot øst med adkomst fra stue og terreng, blandet årstall for utførelse. Understøttet på tresøyler, fundamentering under tresøyler fremstår utført med istøpte eternitt pilarer fra byggeår, ukjent vedr frostsikring under pilarer. Underside trapp og terrasse dels med stålnetting og skråliggende beiset kledning med åpne spalter mellom bordene. Gulv med impregnerte terrassebord, og beiset rekkverk, opplyst fra ca 2013. Tretrapp til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med malte fyllingsdører, dører opplyst fra 2002.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 1.etasje opplyst fra 2001. Gulv med belegget og oppbrettet bak veggfliser og trepanel, samt ført opp mot høy terskel. Vegger dels med fliser og trepanel. Himling med himlingsplater og downlights. Oppvarming opplyst med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, bide og dusjkabinett med skyvedør. Mekanisk sentralavtrekk med ventil i himling, tilluft via åpen dør.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad/vaskerom

Kombinert bad/vaskerom 1.etasje i tilbygg fra 2002. Gulv med fliser/flissokkel, vegger dels med baderomsplater og trepanel. Himling med himlingsplater. Oppvarming med opplyst med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i laminert benkeinnredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Mekanisk ventilasjon med ventil i himling. Tilluftsspalte under dørblad.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2015. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med malt trepanel, overgang med list. Oppvaskkummer i metall. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, kombinert mikro/grill, oppvaskmaskin og åpen løsning for kjøp/fryseskap. Ventilator over induksjonstopp, ventilator fremstår som utført med avkast til over tak. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med ukjent kapasitet på hovedsikringer. Inntaksskap med ukjent plassering. Sikringsskap opplyst fra ca 2012 med automatsikringer, jordfeilautomat tilknyttet varmepumpe, jordfeilbryter, jordfeilvarsler, overspenningsvern og digital måler, skap plassert i kjelleretasje. Merkede kurser og kursfortegnelse. En blanding av skjult og åpent ledningsnett. Ujordede og jordede kontakter. Elektrisk gulvvarme i et felt ved gang i tilbygg. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran og vannmåler montert i kjellerbod. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør opplyst utført med PVC-plast fra 2012. Utvendige vannledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	261 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

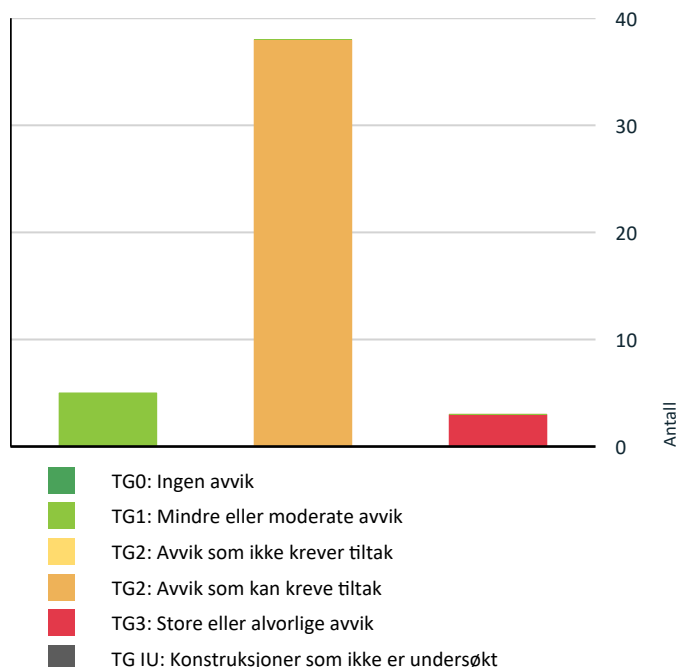
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

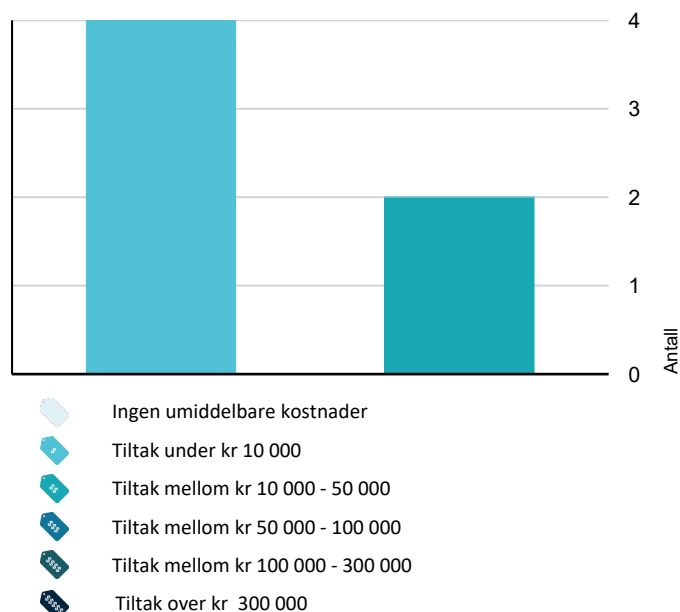
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for kvikkleireskred (NVE Atlas).

Frittstående lekestue er ikke vurdert i rapporten.

Det foreligger ikke egenerklæringsskjema forbundet med oppdraget og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	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 > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Åpen terrasse mot øst [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Opplyst om oppføring av tilbygg i 1. etasje mot vest, oppført i 2002. Rominndeling med stue, bad/vaskerom, to soverom og gang/entré.
2012	Modernisering	Opplyst om nye utvendige avløpsledninger frem til kommunal stikkledning. Arbeid opplyst utført av fagmann som betalt håndverkstjeneste.
2015	Modernisering	Opplyst IKEA kjøkkeninnredning fra 2015.
2024	Modernisering	Ny takshingel, lagt over eldre shingel, opplyst fra 2024. Arbeid opplyst utført som betalt håndverkstjeneste.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, tekking opplyst fra 2024, lagt over eldre shingel. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærteking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

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.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak (undertaket ved opprinnelige del er 55 år gammelt). Opplyst at undertaket ble kontrollert før ny tekking ble lagt i 2024. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales.

⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp hovedsakelig fra 2002. Nedløpsrør tilknyttet oppstikkende rør ved terreng, ukjent vedr internt overvannsnett. Vannbrett dels med metallbeslag. Isbord med metallbeslag. Montert stigetrinn til pipe. Helbeslått pipe over tak, montert regnskjermering.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner/nedløp med noe slitasje og malingssøl. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøras. Avtrekkshette med avflassinger. Manglende feieplattning. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen og takvinkel slakere enn 27 grader. Ingen opplysninger om evt pålegg vedr manglende feieplattning, pålegg kan påregnes. Jevnlig kontroll av renner/nedløp anbefales, ut fra alder påregnelig med utskiftning av renner og nedløp samt beslag i nær fremtid.



Avtrekkshette med avflassinger.

Tilstandsrapport



Korteste side av pipen fremstår å være over 1,20 meter over takflaten, og det foreligger dermed krav om feieplattform for å sikre trygg og forsvarlig adkomst ved feiing og tilsyn.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst fra 2023-2024

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bindingsverk og kledning fra 1970 (55 år) ved opprinnelige del. Kledningen har overskredet sin forventede levealder (Byggforsk). Tett utførelse hindrer ventilering bak kledningsbord, ingen påviste følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. På generelt grunnlag bør eldste konstruksjoner vurderes utvendig etterisolert i forhold til dagens isolasjonskrav til boliger. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales. Ifølge Byggforsk bygghandboka bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med kaldtloft. Utførelse fremstår med prefabrikkerte taksperrer. Adkomst til loft via himlingsluke i soveromsgang, luke med stige. Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra gangbru ved opprinnelige del, videre adkomst via åpning i bordtak/undertak til tilbygget, begrenset besiktigelse fra åpning i bordtak. Undertak med bordtak. Himlinger fremstår som isolert med mineralull. Mineralull med papir i tilbygg, dampspærre (ved stikkprøve). Ventilert loft ved raft og ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Begrenset besiktigelse av kaldtloftet i tilbygget, ved åpning i bordtaket fra opprinnelige del. Ventileringen av takkonstruksjonen ved opprinnelige del fremstår noe begrenset, da utvendig bordkledningen dels er ført tett mot underside bordtak ved raftestikk. Noe varierende tykkelse av mineralull på kaldtloft. Ut plasserte musefeller som indikerer noe aktivitet fra mus. Enkelte vepsebol.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Forbedret tilkomst til kaldtloft ved tilbygg bør etableres. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Behov for tiltak forbundet med veps og skadedyr. Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe varierende tykkelse av mineralull på kaldtloft.



Durgo avløpsventil montert på kaldtloft. Ventil fremstår tilknyttet bad fra 2001.

Tilstandsrapport



Noe varierende tykkelser av mineralull på kaldtloft.



Begrenset besiktigelse av kaldtloft ved tilbygg fra åpning i bordtak ved opprinnelige del.

! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av blandet alder, opplyst fra 1994 til 2010. Vannbrett dels med metallbeslag. Dels med luftespalter i overkarm vinduer. Kjeller med varevinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Enkelte vinduer med fuktmerker etter kondens. Ikke påvist punktering, men kan forekomme grunnet vinduenes alder. Kjellervinduer montert noe nært terreng utsatt for fuktskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Tiltak mot kondensering vinduer anbefales med bedre ventilering eller luf rutiner. Ut fra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kjellervindu. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.



Enkelte vinduer med fuktmerker etter kondens.

! TG 2 Dører

Laminert ytterdør med glassfelt og kodelås, opplyst fra 2002. 2 stk terrassedører med glassfelt, dører opplyst fra 2002 og 2023.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dører med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Overflater med noe slitasje og vedlikeholdsbehov. Ikke påvist punktering, men kan forekomme grunnet dørens alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. Dører med noe justeringsbehov. Behov for utvendig vedlikehold. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.



TG 2 Kjellerdør

Enkel tredør til kjeller, dør fremstår fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Dør med noe justeringsbehov. Åpningsmekanisme med noe slark. Kjellerdør med preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Utbedringer av dører iht til avvik kan påregnes. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Utskiftninger av kjellerdør må påregnes grunnet elde. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasse tilknyttet overbygget inngangsparti mot syd med adkomst fra entre/gang, kjøkken og terreng. Utførelse fremstår fra 2002.

Understøttet på impregnerte tresøyler, ukjent vedr fundamentering under tresøyler. Underside trapp og terrasse bekledd med liggende beiset kledning med åpne spalter mellom bordene. Gulv med impregnerte terrassebord, opplyst fra 2025, beiset rekkverk. Levegg med stående bordkledning mot vest. Tretrapp til terreng. Malte tresøyler under overbygg ved inngangsparti, overbygg tekket med shingel.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk ved terrasse målt til 0,9 m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Trevirke ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader. Terrassen og overbygg ved inngangsparti kan forventes å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Ubehandlete impregnerte gulvbord. Påvist lokal råteskade i toppbordet på leveggen. Fundamentering under tresøyler som har understøttende/bærende funksjon for overbygget inngangsparti bør kontrolleres nærmere, da dette ikke lot seg gjøre på grunn av manglende tilkomst. Løsningen fremstår som underdimensjonert eller feil utført, ettersom tresøylen synes å være plassert direkte mot terreng og tildekket med jordmasser, eventuelt uten støpte fundamenter.

Konsekvens/tiltak

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

Terrasserekkerkverk anbefales hevet (ikke krav). Utbedringer anbefales hvor trevirke stedvis ligger mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Terrassen fremstår å kunne være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, justeringer kan påregnes. Beisbehandling av terrassebord anbefales. Lokal utskiftning av toppbord må foretas. Understøttelse/fundamentering av tresøyler under overbygget inngangsparti bør kontrolleres ytterligere da dette ikke lot seg kontrollere grunnet manglende tilkomst, utbedringer/fundamentering må eventuelt påregnes. Jevnlig kontroll av terrasser anbefales. Kostnader ved evt utbedringer kan påregnes.

Tilstandsrapport



Åpen terrasse mot øst

Åpen terrasse og svalgang mot øst med adkomst fra stue og terreng, blandet årstall for utførelse. Understøttet på tresøyler, fundamentering under tresøyler fremstår utført med istøpte eternitt pilarer fra byggeår, ukjent vedr frostsikring under pilarer. Underside trapp og terrasse dels med stålnetting og skråliggende beiset kledning med åpne spalter mellom bordene. Gulv med impregnerte terrassebord, og beiset rekkverk, opplyst fra ca 2013. Tretrapp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk ved terrasse målt til 0,9m (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m). Gulvbord med lokal skade. Overflatebehandlinger med slitasje og avflassinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Terrasserekkverk anbefales hevet (ikke krav). Utskiftning av skadet gulvbord bør foretas. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes. Jevnlig kontroll av terrasser anbefales. Kostnader vedr evt utbedringer kan påregnes.



Åpen terrasse mot øst.



Svalgang mot øst i tilknytning terrasse.



Gulvbord med lokal skade.

Utvendige trapper

Tretrapper til begge terrasser. Trapper fremstår plassert ned mot betongheller og steinfliser. Utførelse opplyst fra ca 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trevirke ligger stedvis mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader. Håndløpere mangler. Trapp og rekkverk med vedlikeholdsbehov

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer anbefales hvor trevirke stedvis ligger mot eller nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Kostnader vedr evt utbedringer kan påregnes. Manglende håndløpere må monteres ved trapper. Overflater med vedlikeholdsbehov, ny malebehandling må påregnes.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvoverflater med laminat og flis. Vegger med malte plater, MDF, malt tapet og malt trepanel. Himlinger med malt MDF panel og himlingsplater. Opplyst overflater/behandlinger hovedsakelig fra perioden 2002, 2011-2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere løse fliser, samt riss/sprekker i flisfuger i entre/gang og deler av stue i tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning/omlegging av løse fliser og flisfuger må påregnes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved badetrom. Gulv på grunn ved tilbygg 1.etasje mot vest, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Høydeavviksmålinger i stue ved tilbygg med avviksregistreringer over normale toleranser, registrerte avvik opp mot 15 mm innenfor 2 meters målelengde. Høydeavviksmålinger i stue/spis ved opprinnelige del, alle soverom, soveromsgang, gang/entre og kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 10 mm.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy eller særlig høy aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
- Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps elementpipe. Synlige pipevanger og brannmur pusset og malt, steinforblendet i stue, og ubehandlet i en kjellerbod og kaldtloft. Helbeslått pipeløp over tak, montert regnskjerm. Sotluke i kjeller. Tilknyttet vedovn i stue på glassplate. Toppmontert røykrør med feieluke. Tilknyttet fyrkjele (kombikjel) i teknisk bod i kjeller. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

Noe kort brannbeskyttelse ved gulv foran ovnsdør (< 30 cm). Marginal sprekke dannelse ved ildstein i brennkammer. Overflater pipevanger/brannmur med enkelte riss. Sotluke med rustdannelser. Sotvann under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tilstandsrapport

Utbedring av avvik som beskrevet ovenfor. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteder og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje under opprinnelige del fra 1970, adkomst via lukket trappeløp til kjeller og med utvendig adkomst. Gulv med betong og vegger med pusset og ubehandlet murverk, gulv og vegger i to boder har innslag av fjellmasser. Himling med panel/bordkledning. Innsiden av yttervegger med pussede overflater. Tretrapp mot betonggulv, lettvegger i bindingsverk med trepanel, tredører, vinduer og treereoler satt mot betong- eller murflater. Enkelte veggventiler. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjoner i murverk. Avfukter i drift under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Ingen tegn til sviktende drenering eller fuktskader. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, løsnet puss og avskallinger. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt. Trappevanger, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og treereoler satt på betonggulv utsatt for fuktopptrekk og fuktskader.

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.

Overflater av organisk materiale ved vegger og gulv bør vurderes revet og fjernet. Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp til kjeller. Rekkverk med håndløper, åpne og lukkede opptrinn. Uten håndløper på vegg. Noe lavt ved ganglinje. Trappetrinn med beleg. Kjellertrapp med trappevanger mot betonggulv. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappevanger mot betonggulv utsatt for fuktopptrekk. Trapp uten håndløper på vegg. Noe lavt ved ganglinje trapp. Noe lavt ved ganglinje trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanger bør sikres mot fuktopptrekk. Trapp uten håndløper på vegg, ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget. Av sikkerhetsmessige hensyn bør håndløper på vegg monteres.



TG 2 Innvendige dører

Innerdører med malte fyllingsdører, dører opplyst fra 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører med justeringsbehov. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. I følge Byggforsk byggdetalblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Opplyst om tilfeller med mus inne i huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aktivitet etter mus kunne ikke påvises ved denne befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt aktivitet må observeres over tid. Kostnader for evt tiltak er ikke medtatt.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje opplyst fra 2001. Gulv med belegg og oppbrett bak veggfliser og trepanel, samt ført opp mot høy terskel. Vegger dels med fliser og trepanel. Himling med himlingsplater og downlights. Oppvarming opplyst med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, bide og dusjkabinett med skyvedør. Mekanisk sentralavtrekk med ventil i himling, tilluft via åpen dør. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger dels med fliser og trepanel. Himling med himlingsplater og downlights.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Påvist sprukne veggfliser, samt flisfuger med riss/sprekker. Vegger med trepanel er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Påregnelig med utskiftning av sprukne fliser, samt utbedringer av flisfuger med riss/sprekker. Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav, våtromskrav ivarett med dusjkabinett. Dokumentasjon for utførelse må fremlegges.



Påvist sprukne veggfliser, samt flisfuger med riss/sprekker.



Påvist sprukne veggfliser, samt flisfuger med riss/sprekker.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppbrett bak veggfliser og trepanel, samt ført opp mot høy terskel. Vannbåren gulvvarme. Gulv tilnærmet flatt eller med noe varierende/feil fallforhold. Beleggsoppbrett mot terskel.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold i sluksone kunne ikke verifiseres grunnet manglende tilkomst under dusjkabinett. Lokalt fall fra gulv foran terskel frem til dusjkabinettet er målt ca 5 mm, å fremstår ikke å tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Gulvflate med belegg og oppbrett bak veggpanel og fliser, samt opp mot terskel. Vegger dels med flis og trepanel. I tillegg dusjkabinett med våtromsfunksjon. Sluk under dusjkabinett er ikke besikttet grunnet manglende tilkomst.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse. Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet manglende tilkomst under dusjkabinett. Vegger i dusjsone tilfredsstillende ikke tettesjikt for våtrom, våtromsfunksjon ivarett med dusjkabinett. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggeforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Dokumentasjon for tettesjiktet og utførelsen bør fremlegges. Sluk må tilrettelegges for inspeksjon og rengjøring. Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav, våtromskrav ivarett med dusjkabinett. Våtrommet synes å ha fungert i 24 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett anbefales videreført. Ingen tiltak som anses prekärt. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.



sluk under kabinett uten tilkomst

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC, bide, servant i innredning og dusjkabinett med glasset skyvedør.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Drenasje for innbygget sistene kunne ikke påvises. Påvist svellinger i nedkant benkeskrog servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Drenasje fra innbygget sistene må etableres. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.



Påvist svellinger i nedkant benkeskrog servantinnredning.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil i himling, tilluft via åpen dør.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluftsspalte under dørblad anbefales.

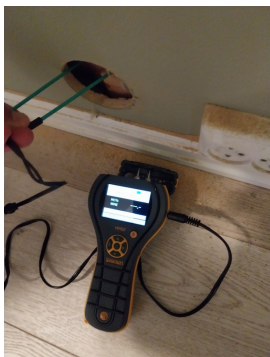
1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i garderobenisje i soveromsgang mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad/vaskerom 1.etasje i tilbygg fra 2002. Gulv med fliser/flissokkel, vegger dels med baderomsplater og trepanel. Himling med himlingsplater. Oppvarming med opplyst med vannbåren gulvvarme. Installasjoner med gulvmontert WC, servant i laminert benkeinnredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Mekanisk ventilasjon med ventil i himling. Tilluftsspalte under dørblad. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger dels med baderomsplater og trepanel. Himlinger med himlingsplater.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Vegger med trepanel er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Manglende metallist i nedkant baderomsplate, risiko for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Dokumentasjon for utførelse må fremlegges. Vegger med trepanel er plassert utenfor våtsone og er ikke utsatt for direkte vannbelastning. Montering av metallist eller annen forsegling i nedkant av baderomsplate anbefales.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagte gulv med flissokkel. Vannbåren gulvvarme. Gulv med lokalt fall i sluksone, øvrig gulv med noe varierende/feil fallforhold. Fuget terskel ved dør. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til 27 mm og fall i sluksone målt til 26 mm, utførelsen fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Det er påvist fliser med limslipp fra underlaget samt sprukne fliser. Enkelte flisfuger har sprekker/riss og misfarginger. Det er påvist sprekk i silikonfuge samt glippe i overgangen mellom gulv og vegg mot yttervegg. Årsaken kan settes i sammenheng med setninger/bevegelse av byggegrunn.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Dokumentasjon for utførelse må fremlegges. Løse og sprukne fliser bør skiftes, samt at flisfuger med riss og sprekker bør skiftes. Utbedringer av overflater knyttet til setninger må påregnes. Setninger/bevegelser i byggegrunnen fremstår å være lokalt og av eldre dato. Se kommentar under punktet for grunnmur og fundamenter.

Tilstandsrapport



Enkelte flisfuger har også sprekker/riss og misfarginger

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp. Smøremembran og slukmansjett synlig under klemring ved plastsluk. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Manglende dokumentasjon for tettesjikt og utførelse. Vegger med trepanel er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Overskredet forventet levetid for våtrom. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon for tettesjiktet og utførelsen bør fremlegges. Vegger med trepanel er plassert utenfor våtsone og er ikke utsatt for direkte vannbelastning. Våtrommet synes å ha fungert i 23 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett bør videreføres. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i laminert benkeinnredning og dusjkabinett. Opplyst at benkeinnredning, veggskap og dusjkabinett er montert i 2023. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist 90-graders rørbend ved dusjavløp, noe som kan gi økt risiko for tilstopping og redusert avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Regelmessig rengjøring eller ombygging til rørføring med slakere bend (45 grader) for å redusere risiko for tilstopping, bør vurderes av fagmann.



Det er påvist 90-graders rørbend ved dusjavløp, noe som kan gi økt risiko for tilstopping og redusert avrenning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil i himling, tilluftsspalte under dørrblad.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

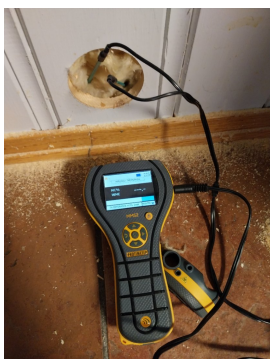
! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking foretatt i stue mot dusjsone/dusjkabinett. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2015. Innredning med laminerte fronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med malt trepanel, overgang med list. Oppvaskkummer i metall. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn, kombinert mikro/grill, oppvaskmaskin og åpen løsning for kjøl/fryseskap. Ventilator over induksjonstopp, ventilator fremstår som utført med avkast til over tak. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt, krav ved byggetidspunktet. Det er registrert noe oppsvelling på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Årsaken fremstår å være avdamping fra oppvaskmaskin kombinert med manglende beskyttelsesfolie.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Andre tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.

TEK17 §15-5: Hvis vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Lekkasjevakt og komfyrvakt bør monteres. Beskyttelsesfolie på undersiden av benkeplate ved oppvaskmaskin bør monteres



Det er registrert noe oppsvelling på undersiden av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Årsaken fremstår å være avdamping fra oppvaskmaskin kombinert med manglende beskyttelsesfolie.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast til over tak.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Inntak med PE. Stoppekran, vannmåler montert i kjellerbod. Rørøpplagg med Cu-rør, dels med plastkappe og åpne koblinger. PEX rør til begge bad. Åpne fordelerstokker. Rørøpplagg med blandet alder, fremstår fra 1970 og 2001-2002. Frostsikker utekran, ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stoppekran noe utydelig merket på PVC avløpsrør. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Stoppekran bør merkes tydeligere på vanninntak. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes og må påregnes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PVC. Røropplegg med blandet alder, fremstår fra 1970 og 2001-2002. Bunnledninger fremstår som utført med PVC eller soil fra byggeåret. Avløp fremstår lufttett over tak, samt at durgo avløpsventil tilknyttet et bad/toalett er montert på kaldtloft. Stakeluke i kjeller. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Teknisk rom uten sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Det anbefales jevnlig tilsyn av durgoventil plassert på kaldtloft.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer. Mekanisk sentralavtrekk med avtrekk fra begge bad. Tilluftsventiler/gjenvinnere hovedsakelig i alle oppholdsrom og soverom, aggregat montert i teknisk bod med adkomst fra soverom i 1.etasje ved opprinnelige del. Anlegg opplyst fra 2002. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon for ventilasjonsanlegget. Ukjent vedr service av ventilasjonsanlegget. Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon for ventilasjonsanlegget bør fremlegges. Evt service rapport må fremlegges. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmpumpe i stue 1.etasje, varmpumpe påvist fra 2018. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Normalt serviceintervall varmpumper hvert 2.år. Ingen opplysninger om evt service. Normal levetid luft/luft varmpumper 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Dokumentasjon for service må fremlegges. Tidspunktet for utskiftning nærmer seg, basert på levetidsbetraktninger. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.



TG 3 Varmesentral

Fyrkjelle av type CTC fra 1970 montert i teknisk rom/fyrrom i kjeller. Fyrkjelle fremstår driftet med vedfyring, elektrisitet, og oljefyring. Fyrkjelle (kombikjel) fremstår med berederfunksjon for vannbåren varme tilknyttet gulvvarme ved tilbygg og radiatorer i opprinnelige del. Volum for varmtvann fremstår å være ca 235 liter. Ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe tilknyttet fyrkjel/bereder. Oljefyring er ikke avsluttet. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

Årstill: 1971

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det er ikke synlig tegn på brannsikring av anlegget
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Oljefyringsanlegg med oljetank må evt oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lenger i skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Fyrrom med krav til brannklassifiserte materialer ved overflater. Dører til fyrrom uten brannklassifisering og uten selvlukkerfunksjon samt vegger og himlinger med enkelte glipper og utettheter. For øvrig er ikke det branntekniske vurdert. Fyrkjeler (kombikjel) fra 1971 (54 år). Ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør utføres service på anlegget.
- Det må etableres tilfredsstillende brannsikring av anlegget.

Oljefyringsanlegg med oljetank må evt oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lenger i skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Fyrrommet anses ikke tilfredsstillende tekniske brannkrav til overflater. Ingen opplysninger om pålegg fra feier. Utskiftning av fyrkjele med annen og nyere varmesentral bør vurderes. Anlegget må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fyrkjeler/bereder med ekstern/tilleggsmontert ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe.



Ekspansjonstank tilknyttet fyrkjel/bereder.

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2022 plassert på teknisk rom i kjeller uten sluk i gulv. Bereder med volum 194 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet bereder med fast tilkobling, uten sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Strømtilkoblet bereder med fast tilkobling, uten sikkerhetsbryter. Bereder plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales. Funksjon og tilstand ved berederen bør vurderes av fagmann.



! TG 2 Vannbåren varme

Varmefordeling med gulvvarmerør i tilbygg og radiatorer i opprinnelige del, rørinstallasjoner opplyst fra 2002 og opprinnelig byggeår. Fordelerstokker til gulvvarme plassert i kjellerbod, termostater til de enkelte kurser/gulvsoner. Radiatorer fra byggeår med regulator. Ingen dokumentasjon for anlegget evt service. Anlegget må kontrolleres av fagmann.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ingen påviste lekkasjer. Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om frostproblematikk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmefordeling med gulvvarmerør i tilbygg og radiatorer i opprinnelige del, rørinstallasjoner opplyst fra 2002 og byggeår.

Elektrisk anlegg

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

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

Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med ukjent kapasitet på hovedsikringer. Inntaksskap med ukjent plassering. Sikringsskap opplyst fra ca 2012 med automatsikringer, jordfeilautomat tilknyttet varmepumpe, jordfeilbryter, jordfeilvarsler, overspenningsvern og digital måler, skap plassert i kjelleretasje. Merkede kurser og kursfortegnelse. En blanding av skjult og åpent ledningsnett. Ujordede og jordede kontakter. Elektrisk gulvvarme i et felt ved gang i tilbygg. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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.
1970 Anlegget fremstår som delvis oppgradert etter byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Samsvarserklæringer må fremlegges.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Utvidelse av EL-anlegg i sammenheng med oppføring av tilbygg fra 2002. Opplyst om nytt sikringsskap fra ca 2012. Samsvarserklæringer må fremlegges. Fremvist samsvarserklæring for tilkobling av dusjkabinett, datert 18.11.2010
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 Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen opplysninger om brann/brannpilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

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? Sjekke 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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



! TG 1 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 forenklete 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.

Enebolig med en boenhet. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert brannslukningsapparat ihht forskriftskrav.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utplassert brannslukningsapparat fra 2022.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplasserte røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp opplyst som utført med etablert dreneringssystem ved opprinnelige del med kjeller. Dreneringsarbeid opplyst utført av tidligere eier, ukjent årstall for utførelse. Synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur. Takvann med nedløp tilkoblet fleksible rør og ført ned under terreng, ukjent vedr internt overvannsnett. Ingen fremlagt dokumentasjon vedr dreneringen. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper etc som tildekker grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Manglende topplister ved avslutning av dreneringsplater. Kjeller med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med fuktskjolder, kalk- og saltutslag, muggvekst, løst puss og avskallinger. Fuktskjoldene i kjeller som kan settes i sammenheng med sviktende drenering. Ingen tegn til innsig av fukt vann ved befaringen. I følge Byggeforsk byggedetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper etc som tildekker grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre 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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Topplister ved avslutninger av dreneringsplater over terreng bør monteres, det anbefales innslinging og fuging over topplister. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Se for øvrig kommentarer ved rom under terreng.

Tilstandsrapport



Manglende topplist ved avslutning av drensplater.



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. To kjellerboder har innslag av fjellmasser, med støpte betongsåler/vanger omkring disse. Grunnmur oppført med Lecablokk, utvendig grunnmur med puss og malebehandling over terreng. Utførelsen fremstår ikke utført med U-blokkskifte mot murkrone. Dels pussede overflater ved synlige murflater i kjeller. Støpte kjellergulv. Gulvkonstruksjon 1.etasje tilbygg fremstår med støpt plate på mark. Ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt med fuktsperre mot grunne. Begrenset besiktigelse grunnet påforinger, terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Kjellergulv med noe omfang av oppsprekninger. Grunnmur med noe omfang av avskallinger, riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Det er indikasjoner på setninger/bevegelser i grunnmuren særskilt ved tilbygget i bad/vaskerom 1. etasje. Setninger/bevegelser i byggegrunnen fremstår å være lokalt og av eldre dato. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmur kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Oppsprekninger kjellergulv fremstår av eldre dato, bør holdes under oppsikt. Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Det anses påkrevet med kontroll og utredning av påviste setninger av fagmann. Kostnadsestimat kun for utbedringer av overflater på bad/vaskerom som har sammenheng med setninger, samt sprekker/riss og kontroll og utredning av skadebildet. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Grunnmur som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmur. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmur. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for kvikkleireskred (NVE Atlas).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terreng skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren. Behov for noe terrengjusteringer. Ingen informasjon om tidligere jordras.



aktsomhetssone for kvikkleire (NVE)

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE, stoppekran og vannmåler montert i kjellerbod. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør opplyst utført med PVC-plast fra 2012. Utvendige vannledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er hovedsakelig 54 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.



Oljetank plassert i kjeller, tank delvis innmurt i krybbe

! TG 3 Oljetank

Oljetank plassert i kjeller, tank delvis innmurt i krybbe, ukjent volum på tank. Utvendig påfyllingsrør og lufterør. Oljetank fremstår å være tilknyttet fyrkjel (kombikjel). Oljefyring er ikke avsluttet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Anlegget må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lenger skal være i bruk. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Manglende dokumentasjon vedr tilstand oljetank og evt kontroller. Ukjent tilstand vedr oljefyringsanlegg og tilknyttet oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Andre tiltak:
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Anlegget må oppgraderes til fyring med bioolje evt fjernes eller saneres hvis det ikke lenger skal være i bruk. Fyringsanlegget med oljetank bør fjernes. Regler om forbud mot fyring med parafin og fossil fyringsolje fra 01.01.2020 må tas i betraktning. Kommunens retningslinjer for rengjøring og deponering må følges. Dokumentasjon for oljetankens tilstand evt siste kontroll må fremlegges. Kostnadsestimat for sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lager

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført i 1998.

Støpt plate på mark. Murt opp sokkel under yttervegger. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning, liggende i gavlsisser. 4 vinduer, 1 dør og 2 stk leddport, leddport med automatikk. Saltak teknet med shingel, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm.

-Bygning med normalt vedlikeholdsbehov.

-Opplyst at motor tilknyttet en leddport er defekt, eier opplyser at denne skiftes før salg.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

215 m²/215 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Bad, Bad/vaskerom, 5 Soverom, Entré, Gang, 2 Teknisk rom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lisbethsvingen 3 ,2270 FLISA 178 m² 1979 6 sov	04-09-2023	3 490 000	3 250 000		3 250 000	18 258
2 Bråtavegen 35 ,2270 FLISA 151 m² 1980 4 sov	10-12-2023	2 600 000	2 450 000		2 450 000	16 225
3 Bråtavegen 16 ,2270 FLISA 159 m² 1979 5 sov	15-03-2022	2 400 000	2 500 000		2 500 000	15 723
4 Lisbethsvingen 13 ,2270 FLISA 131 m² 1985 3 sov	23-05-2024	1 850 000	2 000 000		2 000 000	15 267
5 Brittavegen 9 ,2270 FLISA 178 m² 1973 2 sov	07-09-2022	2 400 000	2 710 000		2 710 000	15 225
6 Lisbethsvingen 38 ,2270 FLISA 184 m² 1978 3 sov	10-04-2025	2 470 000	2 365 000		2 365 000	12 853
7 Lisbethsvingen 23 ,2270 FLISA 213 m² 1991 3 sov	09-09-2021	2 100 000	2 400 000		2 400 000	11 268
8 Bråtavegen 27 ,2270 FLISA 244 m² 1979 5 sov	24-07-2025	2 700 000	2 500 000		2 500 000	10 246

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	9 600
Feieravgift (stipulert)	Kr.	600
Eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	6 000
Vann og avløp (stipulert)	Kr.	6 000
Renovasjon (stipulert)	Kr.	1 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Kjøkken	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 260 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

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

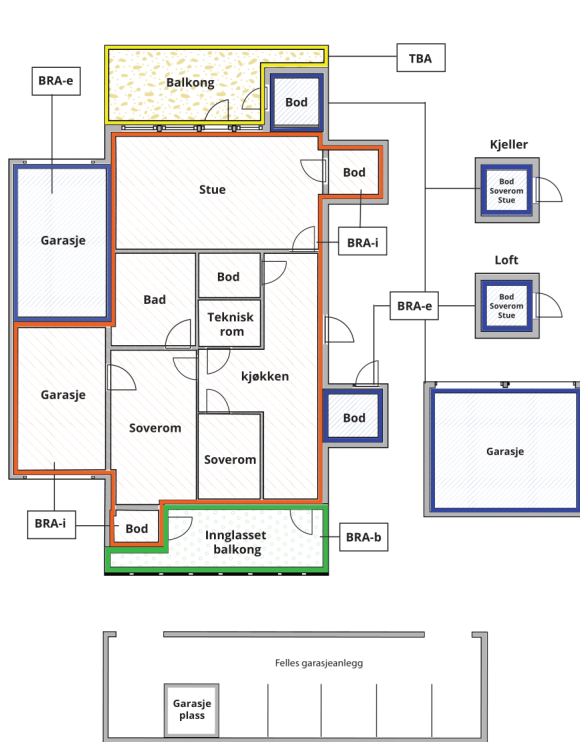
Hva er måleverdig areal?

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.

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)				
1.Etasje	154			154	72		154
Kjeller	61			61		34	95
SUM	215				72	34	249
SUM BRA	215						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	2 Stuer, Kjøkken, Bad, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom/kontor, Entré/gang, Soveromsgang, Teknisk rom/bod		
Kjeller	Diverse boder, Teknisk bod		

Kommentar

Enebolig med 1.etasje og kjeller, kjeller under opprinnelige bygningsmasse fra 1970. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjøkken og stue/spisestue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Øvrig stue i tilbygg. Kombinert bad/vaskerom i tilbygg, samt bad 1.etasje ved opprinnelige del. Teknisk rom/bod med adkomst fra soverom ved 1.etasje. Overbygget inngangsparti i tilknytning til åpen terrasse mot syd. Åpen terrasse mot øst ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Bolig med fullt bruksareal for 1.etasje. Arealer i kjeller med redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Måleverdige kjellerrom med målte himlingshøyder 2,09-2,10 m. Se eget kommentarfelt særskilt for kjellerarealer. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Arealer ved overbygget inngangsparti i tilknytning til åpen terrasse mot syd, målt ca 40 m², samt åpen terrasse mot øst, målt ca 32 m². Totale terrassearealer er målt ca 72 m² og er medtatt som åpent areal i arealoversikten.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Kjelleren har varierende og lave himlingshøyder i teknisk bod og en bod, som følge av innslag av fjellmasser. Dette gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig, og arealet er derfor fastsatt omtrentlig. Det totale gulvarealet i kjelleretasjen er målt til 95 m², hvorav målbart areal utgjør 61 m² og umålbart areal, med lave og varierende himlingshøyder (<1,9m) grunnet fjellmasser, utgjør 32 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst om diverse innvendige og utvendige arbeider, hovedsakelig som egeninnsats. Tiltak er kommentert ved de enkelte konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal for garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	151	64
Garasje	0	46

Kommentar

Enebolig

Enebolig med 1.etasje og kjeller under opprinnelige bygningsmasse fra 1970. Intern trappeforbindelse mellom etasjer og til kjeller. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjøkken og stue/spisestue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. Øvrig stue i tilbygg. Kombinert bad/vaskerom i tilbygg, samt bad 1.etasje ved opprinnelige del. Teknisk rom/bod med adkomst fra soverom ved 1.etasje. Overbygget inngangsparti i tilknytning til åpen terrasse mot syd. Åpen terrasse mot øst ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Teknisk rom/bod, lukket trapperom til kjeller ved 1.etasje, samt målbart areal i kjeller er medtatt som sekundært bruksareal i arealoversikten.

Bolig med fullt bruksareal for 1.etasje. Arealer i kjeller med redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,09-2,10 m. Se eget kommentarfelt særskilt for kjellerarealer. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft og krypkjeller uten måleverdige bruksareal. Arealer ved overbygget inngangsparti i tilknytning til åpen terrasse mot syd, målt ca 40 m², samt åpen terrasse mot øst, målt ca 32 m². Totale terrassearealer er målt ca 72 m² og fremgår ikke i arealoversikten.

Garasje

Sekundært bruksareal for garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Mona Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	97	65		0	1561.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bråtavegen 17

Hjemmelshaver

Lie Mona

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet på Flisa i Åsnes kommune. Ca 1 km til Flisa sentrum. Område med boligeiendommer. Kort avstand til Flisa sentrum med dagligvare og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boligområde.

Bebyggelsesplan for Flisa Sentrale Områder fra 1973, planid: 197301

Underlagt bestemmelser i Kommuneplanens arealdel for Åsnes Kommune 2019-2030 med planid: 2012001.

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og inngjerding. Innkjøring med grus. Slak hellende tomt mot øst.

Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for kvikkleireskred (NVE Atlas).

Frittstående lekestue er ikke vurdert i rapporten.

Det foreligger ikke egenerklæringsskjema forbundet med oppdraget og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
773 127	2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	22.08.2025	

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/JX5110>

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