

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hallagerbakken 82 C, 1256 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 185, bnr. 43

 Andelsnummer 136

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 21155-1625

Referansenummer: ZG3326

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



# 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i Hallagerbakken borettslag, denne enheten ligger i midten av en rekke. Rekkehuset er jevnlig vedlikeholdt utvendig, innvendig oppgradert i 2018 med nyoppussede overflater, nytt kjøkken, bad og wc. Nye tekniske anlegg. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

## Rekkehus - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pulttak med papptekking. Borettslagets vedlikeholdsansvar. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Vannbrett under vinduer i sort blikk.

Stående kledning, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer. Fasader er kledd på nytt for noen år siden.

Skråtak over 2.etg, lukket konstruksjon.

NorDan trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.

I stue og kjøkkenet er det utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Utgangsdør i tre med to store vinduer.

NorDan hvitmalt balkongdør enkel utadslående. Aluminiumsbeslag på utsiden. Balkongdører i 2.etg.

Balkong ut fra stue i trekonstruksjoner med terrassebord på gulvet, støttet med tresøyle ned på terrasse under. Rekkverk i tre, høyde 91 cm med stående bordkledning. Elektrisk markise og lys på veggen, skjermvegger på hver side i glass. Areal 10 m2 og vendt mot nordvest med flott utsikt. Det er plastplater på undersiden for å ta drypp fra balkongen.

Terrasse på bakkeplan ved inngangsdør, 2 trinn opp fra gangvei. Areal er 11 m2 og ligger nordvest vendt. Bygget i trykkipregnerte materialer. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Det er ett trinn opp til 1.etg, lampe på veggen.

Terrasse på bakkeplan utenfor stue/kjøkken. Areal er 18 m2 og ligger vendt mot sørøst. Bygget i trykkipregnerte materialer. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Det er bygget blomsterbed og sittebenker i trykkipregnerte materialer. Det er lys og stikkontakt på vegg og vannuttak.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og fliser formet som plank med varmekabel i entré/gang.

Vegger med malte plater.

Himlinger med malte plater. Høyde i stue er fra 2,2 til 3,5 m (skråtak).

Godt vedlikeholdte overflater med normal bruksslitasje.

Gulv på grunn i 1.etg av betong. Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i soverom og i hall gjennom hele rommet. Resultat 14 mm i gang og 17 mm i kontoret.. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 10 mm.

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen. I følge egenerklæring ble det i 2016 utført radonmålinger i regi av borettslaget, målinger var under grenseverdier i henhold til borettslagets hjemmesider.

Målt i treverk/panel i hull mot yttervegg, ikke registrert fukt i prøvehullet.

Utførede trevegger på betong eller lettklinkermurer under bakken er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor fuktighet kan oppstå, selv om hulltaking ikke viste fukt kan det være andre steder i konstruksjonen som kan være fuktig.

Tett tretrapp med laminat i inntrinn og opptrinn.

Pressede fyllingsdører med tre speil.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Eier pusset opp badet med fagfolk i 2018. Utførende firma er Follo Mesterbad AS. Dokumentasjon foreligger.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 30x60 fliser. Himling er malt og med innfelte downlights.

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 24 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterkel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Det er nedsenk i dusjonen.

Plastluk i dusjonen, smøremembran på gulvet. Utført av Follo Mesterbad, dokumentasjon foreligger.

Badet har servant med ettgrep kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig og lampe øverst. Vegghengt toalett med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin. Badekar langs vegg under vinduet.

Elektrisk vifte på vegg, blåser luften ut av huset.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte hvite fronter med integrerte gripehåndtak, laminat benkeplate med nedfelt komposittkum, ettgrep kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.



# Beskrivelse av eiendommen

Gulv av laminat, malte vegger og malt plateghimling.

Det er montert vannstoppesystem, men ikke komfyrvakt.

Ventilatorhette koblet til mekanisk vifte på taket.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC med flislagt gulv med sokkelflis på vegg, malte vegger over sokkelflis, malt himlingsplate. WC er oppusset av fagfolk, Follo Mesterbad AS

Vegghengt toalett med skjult sisterner, liten servant med skap under og ettgreps kran. Speilskap på vegg over servanten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i sjakt bak luker oppe og nede for kaldt- og varmtvann. Det er montert vannstoppesystem.

Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

Mekanisk ventilasjon med vifte på taket i takhatt, denne styres fra kjøkkenheten.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Radiatorer som varmekilder under vinduer.

Sikringsskap er plassert i kontoret i u.etg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Varmekabel på badet samt i gang og entré.

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på fjell og komprimerte steinmasser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon, vurderes kun på alder.

Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuksikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmur at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Ukjent sålefundament under betongvegger. Grunnmur/kjellervegg i betong på betongfundamenter. Borettslagets ansvar for vedlikehold.

Boligen ligger i ganske fallende terreng, borettslaget har drenert og gjort tiltak i fellesområder med tanke på økte nedbørsmengder i følge eier

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Pent opparbeidet tomt med uteplasser i tre, gressplen, busker og

beplantning. Hekk mot gangsti på oversiden.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

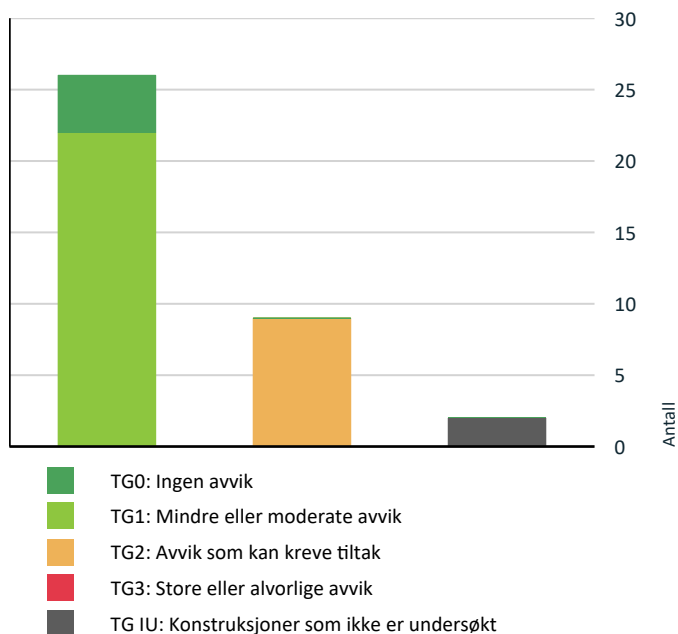
Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

2. etg stemmer med tegning og i 1.etg er det mindre justeringer på skillevegger.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene. Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Bygget etter sin tids byggeforskrifter. Det er ingen synlige tegn på kondens eller lekkasjer i himling i 2.etg



##### Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

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



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



## Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.



## Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



## Spesialrom > 1. Etasje > WC > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke spalte under dørblat for tilluft i wc, flekk på den ene veggen som mangler maling.



## Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

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

Vindu på vegg over badekaret er plassert i en våtsone.



## Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.



## Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenhette er byttet i følge eier til Rørshetta med luftstyring av luften til mekanisk vifte på taket.

Ny motor for styring av loft skal ettermonteres før overtagelse.



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



### Byggeår

1982

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                 |
|------|---------------|-------------------------------------------------|
| 2023 | Modernisering | Det er bygget ny terrasse utenfor stue/kjøkken. |
|------|---------------|-------------------------------------------------|

### Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Pulttak med papptekking. Borettslagets vedlikeholdsansvar.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Tak

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Vannbrett under vinduer i sort blikk.

# Tilstandsrapport



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

## Veggkonstruksjon

Stående kledning, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer. Fasader er kledd på nytt for noen år siden.



veggkonstruksjon

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Skråtak over 2.etg, lukket konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Bygget etter sin tids byggeforskrifter. Det er ingen synlige tegn på kondens eller lekkasjer i himling i 2.etg

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller lekkasje.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på sikt.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

NorDan trevinduer som er hvitmalt, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.

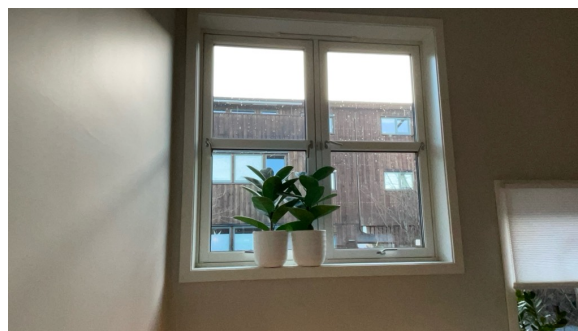
I stue og kjøkkenet er det utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalt og med to lags isolerglass.

Årstill: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer



Vinduer

## TG 1 Balkongdør

NorDan hvitmalt balkongdør enkel utadslående. Aluminiumsbeslag på utsiden. Balkongdører i 2.etg.

Årstill: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



balkongdør

## TG 1 Dører

Utgangsdør i tre med to store vinduer.

# Tilstandsrapport



Inngangsdør

## Inngangsterrasse

Terrasse på bakkeplan ved inngangsdør, 2 trinn opp fra gangvei. Areal er 11 m2 og ligger nordvest vendt.

Bygget i trykkimpregnerte materialer. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Det er ett trinn opp til 1.etg, lampe på veggen.



inngangsterrasse

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue i trekonstruksjoner med terrassebord på gulvet, støttet med tresøyle ned på terrasse under. Rekkverk i tre, høyde 91 cm med stående bordkledning. Elektrisk markise og lys på veggen, skjermvegger på hver side i glass. Areal 10 m2 og vendt mot nordvest med flott utsikt.

Det er plastplater på undersiden for å ta drypp fra balkongen.



# Tilstandsrapport



balkong



balkong



balkong

## TG 1 Terrasse mot hage

Terrasse på bakkeplan utenfor stue/kjøkken. Areal er 18 m<sup>2</sup> og ligger vendt mot sørøst. Bygget i trykkimpregnerte materialer. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Det er bygget blomsterbed og sittebenker i trykkimpregnerte materialer. Det er lys og stikkontakt på vegg og vannuttak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



terrasse



terrasse

## INNVENDIG

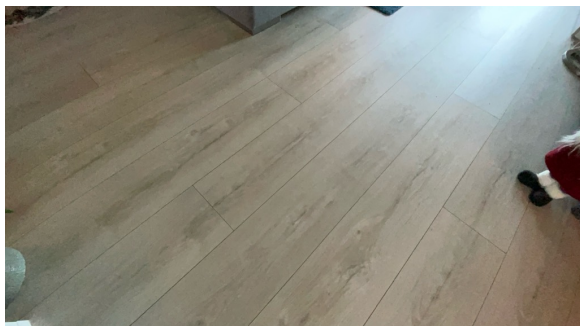
### TG 1 Overflater

Gulv med laminat og fliser formet som plank med varmekabel i entré/gang.  
Vegger med malte plater.  
Himlinger med malte plater. Høyde i stue er fra 2,2 til 3,5 m (skråtak).  
Godt vedlikeholdte overflater med normal bruksslitasje.

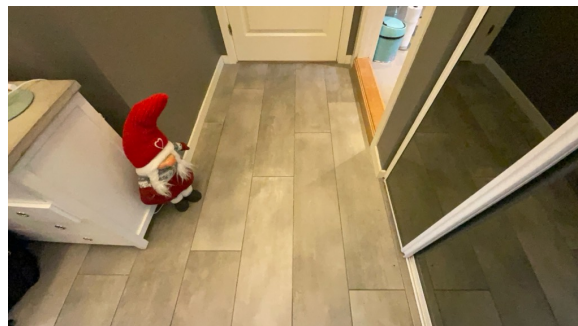
Årstall: 2018

Kilde: Eier

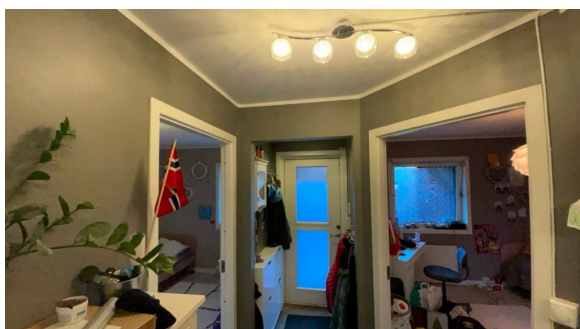
# Tilstandsrapport



overflater



overflater



overflater

## TG 1 Etasjeskille i tre i 2.etg

Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 10 mm.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn i 1.etg av betong. Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i soverom og i hall gjennom hele rommet. Resultat 14 mm i gang og 17 mm i kontoret..

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering. Konsekvensen ved ikke å utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og levetid på gulvbelegg.

## TG 0 Radon

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen. I følge egenerklæring ble det i 2016 utført radonmålinger i regi av borettslaget, målinger var under grenseverdier i henhold til borettslagets hjemmesider.

## TG 1 Rom Under Terreng

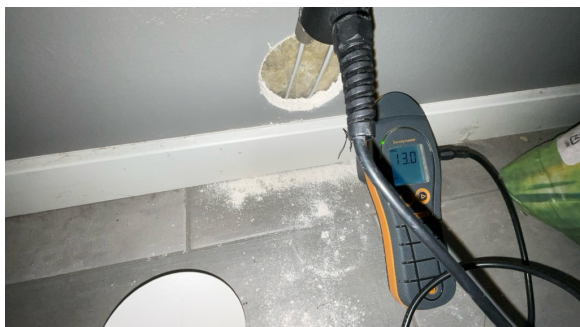
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Målt i treverk/panel i hull mot yttervegg, ikke registrert fukt i prøvehullet.



# Tilstandsrapport

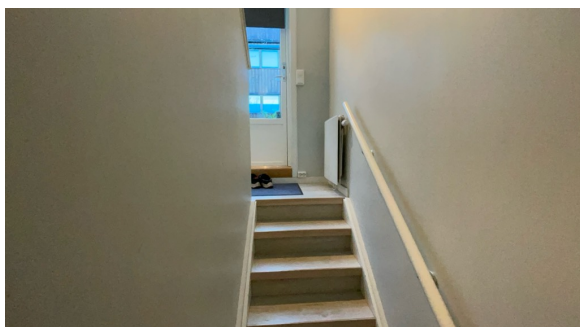
Utforede trevegger på betong eller lettklinkermurer under bakken er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor fuktighet kan oppstå, selv om hulltaking ikke viste fukt kan det være andre steder i konstruksjonen som kan være fuktig.



Fuktsøk i vegger

## **Innvendige trapper**

Tett tretrapp med laminat i inntrinn og opptrinn.



Trapper



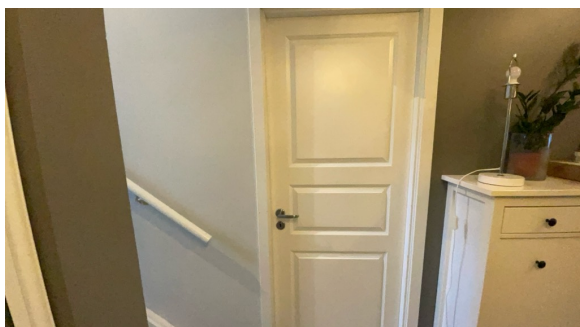
Trapper

## **Innvendige dører**

Pressede fyllingsdører med tre speil.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



innerdør

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Eier pusset opp badet med fagfolk i 2018. Utførende firma er Follo Mesterbad AS. Dokumentasjon foreligger.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 30x60 fliser. Himling er malt og med innfelte downlights.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Vindu på vegg over badekaret er plassert i en våtsone.

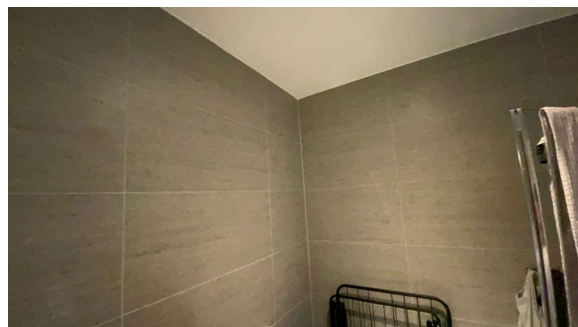
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

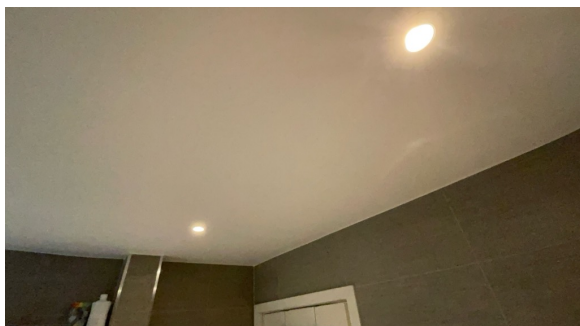
Det er ikke behov for tiltak, vinduet er ikke skadet, det er ikke direkte vannsprut på vinduet. Gjør tiltak dersom vinduet får skader. Plasseringen i våtsone medfører økt risiko for vanninntrengning og redusert levetid på vinduet.



vegger og himling



vegger og himling



vegger og himling

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 24 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Det er nedsenk i dusjsonen.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Bad gulv



Bad gulv

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjonen, smøremembran på gulvet. Utført av Follo Mesterbad, dokumentasjon foreligger.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



sluk, membran og tettesjikt

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig og lampe øverst. Vegghengt toalett med skjult systerne, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin. Badekar langs vegg under vinduet.

Årstill: 2018

Kilde: Eier



Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Elektrisk vifte på vegg, blåser luften ut av huset.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Ventilasjon

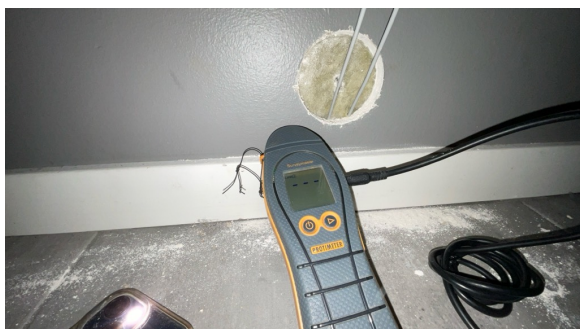
## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Hulltaging og fuktsøk

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkken med glatte hvite fronter med integrerte gripehåndtak, laminat benkeplate med nedfelt komposittkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av laminat, malte vegger og malt plateghimling.

Det er montert vannstoppesystem, men ikke komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

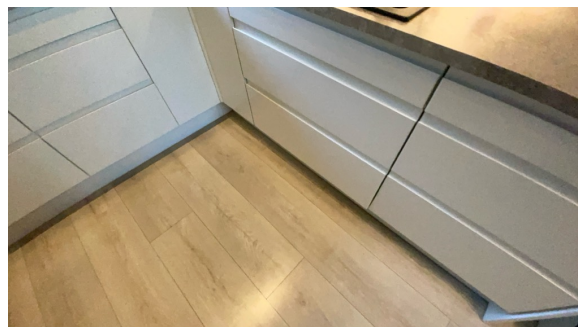


# Tilstandsrapport

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann i kjøkkenet. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.



Kjøkken



Kjøkken

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

Ventilatorhette koblet til mekanisk vifte på taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenhette er byttet i følge eier til Røroshetta med luftstyring av luften til mekanisk vifte på taket. Ny motor for styring av loft skal ettermonteres før overtagelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ny ventilatorhette med luftstyring som planlagt, for å sikre korrekt funksjon og tilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet. Manglende eller feilmontert ventilatorhette kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.



Kjøkkenvifte

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC

#### **Overflater og konstruksjon**

WC med flislagt gulv med sokkelflis på vegg, malte vegger over sokkelflis, malt himlingsplate. WC er oppusset av fagfolk, Follo Mesterbad AS. Vegghengt toalett med skjult susterne, liten servant med skap under og ettgreps kran. Speilskap på vegg over servanten.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke spalte under dørblat for tilluft i wc, flekk på den ene veggen som mangler maling.

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilluftsspalte under dørbladet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på toalettrommet, for å redusere risikoen for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

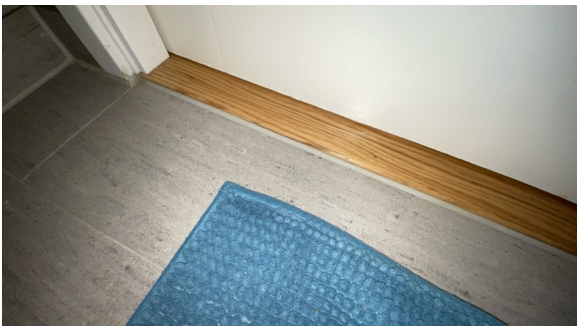
Flekken på veggen bør utbedres med maling for å opprettholde overflatens beskyttelse og estetiske standard.



WC



WC



WC

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i sjakt bak luker oppe og nede for kaldt- og varmtvann. Det er montert vannstoppesystem.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Vannledninger



Vannledninger



Vannledninger

## Avløpsrør

Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge opp tilstanden på avløpsrørene jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.

## Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med vifte på taket i takhatt, denne styres fra kjøkkenheten.

## Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besøkt av takstmann. Forsyrer leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

## Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Eldre anlegg har økt risiko for plutselige skader, redusert effektivitet og lekkasjer, noe som kan føre til dårlig oppvarming og økte kostnader.



vannbårent varmeanlegg

## 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.*

*Tilstanden 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.*

Sikringsskap er plassert i kontoret i u.etg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

Varmekabel

på badet samt i gang og entrè.

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.  
**2018 Eier fikk sikringsskap oppgradert, trukket om kabler og satt nye brytere og stikkontakter under oppussing i 2018, elektrofirmaet Sand Elektro stod for installasjonen.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja I følge eier.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**I 2018 ble det laget nytt opplegg på alt det elektriske i huset av Sand Elektro. Eier har samsvarserklæringer. Eier fikk sikringsskapet oppgradert, trukket om kabler og satt nye brytere og stikkontakter under oppussing i 2018, elektrofirmaet Sand Elektro stod for installasjonen.**

**Utførende entreprenører på elektrisk anlegg er ifølge egenekklæringen Drøbak Elektriske og Sand Elektro AS.**

**For tidligere elektroarbeider forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

# Tilstandsrapport

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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?

Nei

## Generell kommentar

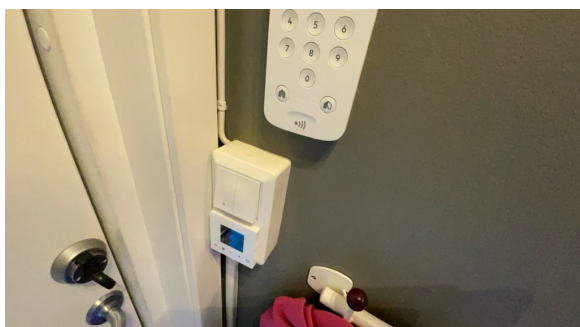
Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2.



# Tilstandsrapport

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



røykvarsler

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på fjell og komprimerte steinmasser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon, vurderes kun på alder.

Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvensen av gammel drenering er økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i underetasje/kjeller.

Dette er borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Grunnmur og fundamenter

Ukjent sålefundament under betongvegger. Grunnmur/kjellervegg i betong på betongfundamenter. Borettslagets ansvar for vedlikehold.

### Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Boligen ligger i ganske fallende terreng, borettslaget har drenert og gjort tiltak i fellesområder med tanke på økte nedbørsmengder i følge eier



Terrengforhold

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at borettslaget følger opp tilstanden på de utvendige ledningene og vurderer behov for fornyelse eller utbedring, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og ulemper for beboerne.

## TG 1 Andre tomteforhold

Pent opparbeidet tomt med uteplasser i tre, gressplen, busker og beplantning. Hekk mot gangsti på oversiden.



Tomt



Tomt

# 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

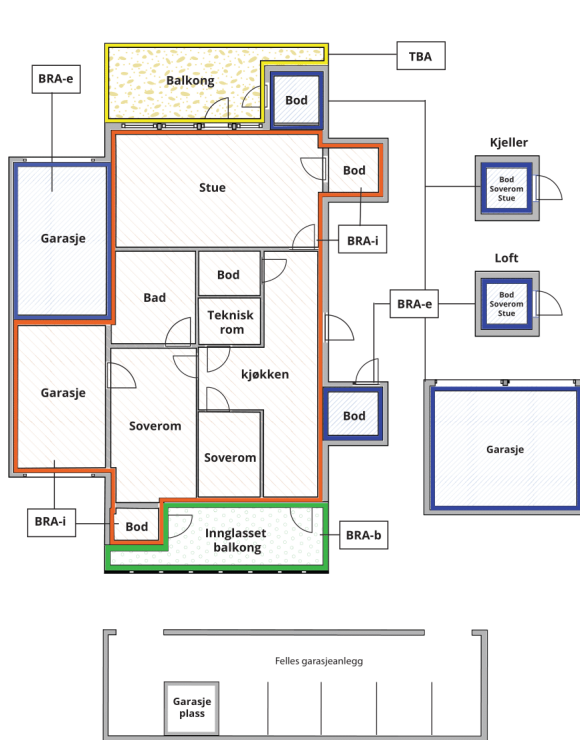
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 52                            | 6                           |                            | 58  | 11                              |
| 2. Etasje      | 53                            |                             |                            | 53  | 28                              |
| <b>SUM</b>     | <b>105</b>                    | <b>6</b>                    |                            |     | <b>39</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>111</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, gang, soverom 1, soverom 2, kontor, wc, bad | Bod                         |                            |
| 2. Etasje | Spisestue, stue, kjøkken                           |                             |                            |

### Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er målt til 10,1 m<sup>2</sup> i 2.etg

Terrasse er målt til 18, 2 m<sup>2</sup> i 2.etg

Inngangsterrasse er 11 m<sup>2</sup>

Ekstern bod er målt til 5,6 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

2. etg stemmer med tegning og i 1.etg er det mindre justeringer på skillevegger.

Rommene bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se under Tilbygg/modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

## 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) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 105        | 0          |



## Kommentar

### Rekkehus

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                 | Rolle         |
|------------|---------------------------|---------------|
| 19.12.2025 | Øivin Brækkan             | Takstingeniør |
|            | Liban Ahmed Mohamed Madar | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 185  | 43   |      | 0    | 47722 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Hallagerbakken 82 C

### Hjemmelshaver

Hallagerbakken Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap                  | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                                     | Eier av adkomstdokumenter                            |
|-------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| /HALLAGERBAKKEN<br>BORETTSLAG | 948758946 |           | OBOS<br>Eiendomsforvaltning AS<br>- org.nr 934261585 | Knutsen Carina Stokker, Madar<br>Liban Ahmed Mohamed |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

136

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Usjenert beliggenhet, Hallagerbakken er et populært borettslag, svært barnevennlig med asfalterte internveier, lekeplasser og ingen gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det gangavstand til nærsenter med bl.a matbutikk, vinmonopol og apotek. Nær Østmarka og kort vei ned til Oslofjorden til to av Oslos mest populære badestrender - Fiskevollen og Hvervenbukta. Hallagerstua barnehage ligger i borettslagets eget bygg. Denne prioriterer borettslagets beboere. Bilfri gangvei til flere kommunale barnehager, barneskole, ungdomsskole og to kunstgressbaner.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private veier internt på området.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2341 Vedtatt: 11.08.1978, Formål: Annet veiareal, Grense for bebyggelse  
V090878 Vedtatt: 09.08.1978, Formål: Annet veiareal, Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje  
V231178 Vedtatt: 23.11.1978, Formål: Annet veiareal, Bolig m.tilh. anlegg  
S-2446 Vedtatt: 22.02.1980, Formål: Friområde/park, Turvei/skiløype  
S-2497 Vedtatt: 06.11.1980, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Friområde/park, Grense for bebyggelse  
V190293 Vedtatt: 19.02.1993, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje

### Om tomten

Borettslaget har felles eiet tomt på 47722 m2. Tomten er pent opparbeidet med planer, grøntanlegg, trær og busker. Egne lekeplasser og sittegrupper for beboere. Interne gangveier er asfalterte og med bom. Felles gjesteparkering og garasjeanlegg.

### Tinglyste/andre forhold

Rekkehuset har egen p-plass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Leiligheten har energiavregning med individuell måling av varme og varmtvann.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se borettslagets vedtekter/husordensregler.

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                 | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     | 26.01.2026 |                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift  | 12.01.2026 |                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner | 12.01.2026 | kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring | 27.01.2026 |                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         | 12.01.2026 |                                           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                      |
|---------|------------|------------------------------------------------|
| 1       | 26.01.2026 | Lagt til egenerklæring                         |
| 2       | 27.01.2026 | Lagt til samsvarserklæring fra Sand Elektro AS |

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZG3326>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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