

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trinbergveien 19, 1970 HEMNES

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 118, bnr. 45

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 06.08.2024

Rapportdato: 08.08.2024

Oppdragsnr.: 10816-24099

Referansenummer: FL2015

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Rapportansvarlig

Petter Larsen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takstpartner.no
922 11 434



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1980.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1980 og ble tilbygd i 2005.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.

Undertak av trebord.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er

snøfangere på begge sider av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Entredører i edeltre utførelse.

Terrassedører i malt trekonstruksjon med

glassfelt. 1 terrassedør er skyvedør.

Verandaer i trekonstruksjon på

punktfundamentering.

Spaltegulv av tre, rekkverk i trekonstruksjon og

levegger i trekonstruksjon.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, gulvbelegg, tepper, laminat og parkett.

Vegger: Malte flater/plater, trepanel, panelplater, malt murpuss, baderomsplater og fliser.

Himling: Himlingspanel, himlingsplater og trepanel.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Trapp: Rett tretrapp mellom U. og 1. etasje.

Innerdører: Hvite formpressede 3-speils dører. 2-fløyede dører med glassfelt. Innebygde skyvedører.

Oppvarming: Vannbåren varme med radiatorer spredt i boligen.

Vannbåren gulvvarme i entre, vaskerom og bad i U. etasje.

Vannbåren gulvvarme på bad i 1. etasje.

Vedfyring med murt peis med innsats i stue U. etasje og peisovn i stue 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: 2 vaskekummer av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og speilskap.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.

Ventilator med avtrekk.

Oppvaskmaskin og komfyr.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servantskap og speil.

Kjølerom med kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje.

Det er separat avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det er elektrisk vifte på bad i U. etasje.

Forøvrig er det naturlig ventilasjon/tilluft med veggventiler spredt i boligen.

Det er åpningsbare lufteluker ved vinduer på enkelte rom.

Varmepumpeanlegg/bergvarmeanlegg som forsyner boligen med varmt tappevann og vannbåren varme.

Vannbåren varme med radiatorer spredt i boligen.

Vannbåren gulvvarme i entre, vaskerom og bad i U. etasje.

Vannbåren gulvvarme på bad i 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell og steinmasser.
Det antas å være drenering med drensør av plast rundt grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Tomten er skrånende ned mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av jern/kobber.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	287 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	245 m ²
Totalpris	4 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Stue/kinorom i U. etasje er godkjent som hobbyrom iht. tegningen.

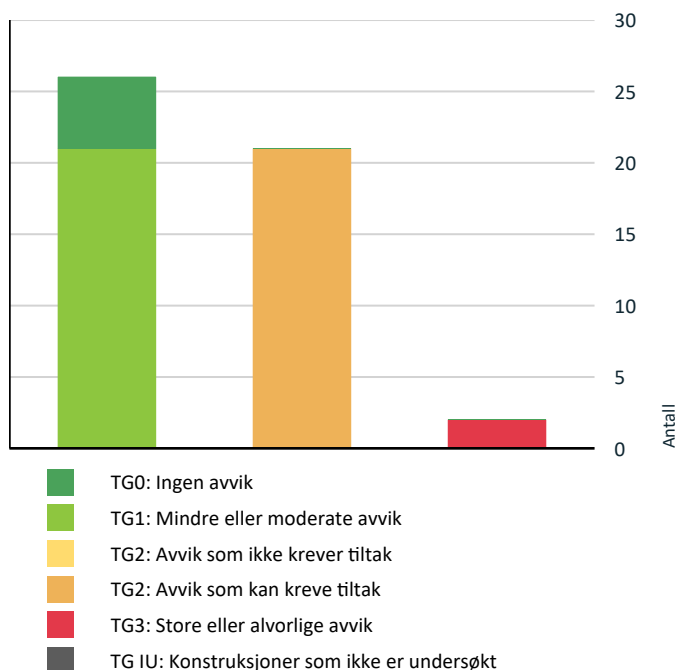
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er bygget større enn på tegningen. Garasjen er dermed ikke godkjent slik den fremstår i dag.

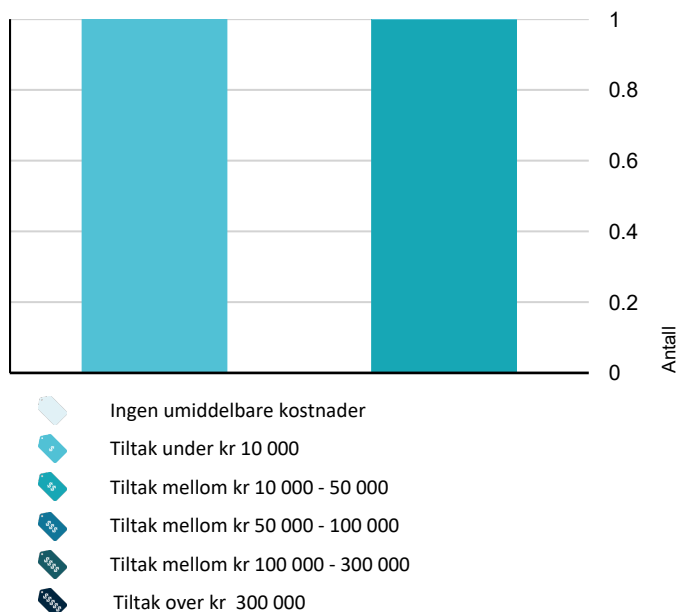
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > U. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår iht. eier/tidligere
salgsopplysninger.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2022 iht. fremvist faktura.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på begge sider av taket.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning
har stående treborkkledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Vinduene er hovedsaklig fra byggeåret.
Vindu på bad i 1. etasje har produksjonsår 2010.
2 vinduer på 1 soverom i 1. etasje har produksjonsår 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vindusglass på teknisk rom er punktert.
Det ble ikke avdekket øvrige punkterte vindusglass, dog kan dette ikke
utelukkes på vinduer av denne alder.

Enkelte vannbrett har feil helning/fall slik at det er fare for at regnvann
belaster vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten
hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

! TG 1 Dører

Entredører i edeltre utførelse.
Terrassedører i malt trekonstruksjon med glassfelt. 1 terrassedør er
skyvedør.

Entredør i U. etasje er fra 2012. Øvrige dører er fra byggeåret.
Dørene har god funksjonalitet og normal aldersslitasje.

! TG 3 Veranda

Verandaer i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre, rekkverk i trekonstruksjon og legger i
trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er ca. 95 cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens
krav er 100 cm.).

Det er råteskader i enkelte rekkverksstolper på verandaene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser, gulvbelegg, tepper, laminat og parkett.
Vegger: Malte flater/plater, trepanel, panelplater, malt murpuss, baderomsplater og fliser.
Himling: Himlingspanel, himlingsplater og trepanel.

Gulv og overflater av normalt god standard med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

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.

Det ble stedvis målt planavvik på mellom 10-20mm på gulv i 1. etasje.

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.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

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.

Det er merkbare skjevheter/planavvik på gulv i U. etasje.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 elementer hvor av pipe 1 har 2 pipeløp og pipe 2 har 1 pipeløp.

Det er tilkoblet murt peis med innsats i stue U. etasje.

Det er tilkoblet peisovn i stue 1. etasje.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sotluker i stue U. etasje er plassert for nær brennbart materiale. Ildfast plate under ovn er for kort (skal normalt være 30cm. foran ildstedet).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasje har rom under terreng.
Stue i U. etasje har laminatgulv og panel på veggene.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Vurdering av avvik:

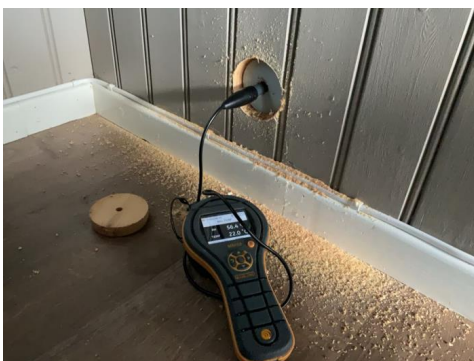
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Grunnmuren er innvendig isolert med isopor og er ikke tildekket av brannhemmende materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isopor/plastisolasjon må dekkes med brannhemmende materiale.



TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Teknisk rom er uinnredet og har murpuss på vegger.
Tilstøtende rom til teknisk rom har fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom med fjell i dagen: Ved denne type konstruksjonen er det naturlig at fuktighet følger fjellet og det vil her naturlig være fuktighet tidvis.

Teknisk rom: Det forekommer saltutslag på innvendig grunnmur iht. eier og dette indikerer noe fuktighet i grunnmuren.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist marginalt forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur i teknisk rom.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør ettersees jevnlig.



TG 2 Innvendige trapper

Rett tretrapp mellom U. og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

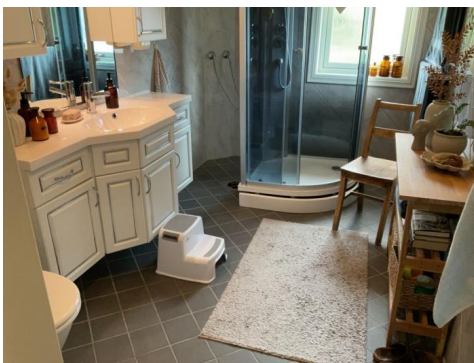
Hvite formpressede 3-speils dører. 2-fløyede dører med glassfelt. Innebygde skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset med gulvfliser, veggfliser og innredninger i 2012 iht. tidligere salgsopplysninger. Vannrør, sluk og avløpsrør er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Himlingsplater med downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Gulvet har fall til sluk.
Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 35mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er bom i gulvflis i 1 hjørne og det er riss i fuger her. Det er stedvis dårlig fall lokalt rundt sluket (derfor ble dusjkabinett installert av forrige eier).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet har god funksjonalitet med bruk av dusjkabinett. Det bør gjøres utbedring av gulvflis i 1 hjørne.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og det antas å være smøremembran fra 2012 (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran. Type klemming/tetting av membranen i sluket er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lys.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra entre mot våt sone bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset med gulvfliser, veggplater og innredninger i 2016 iht. tidligere salgsopplysninger. Vannrør, sluk og avløpsrør er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Gulvet har fall til sluk.

Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og det antas å være smøremembran fra 2016 (ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran. Type klemming/tetting av membranen i sluket er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og speilskap.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot våt sone bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret hovedsaklig.
Vegglater antas å være fra senere tid, dog er ikke årstallet kjent.



U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Himlingspanel.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 35mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget er stedvis misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: 2 vaskekummer av metall. Opplegg for vaskemaskin.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

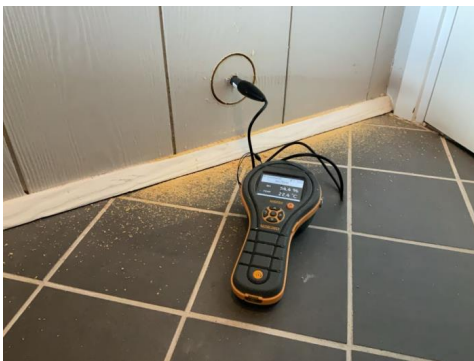
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot våt sone vaskerom.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap, overskap og kjøkkenøy med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Oppvaskmaskin og komfyr.

Innredningen er fra 2012 og frontene er malt i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten svelleskade i benkeplate ved oppvaskkum.
Det er riss/krakkelering i kompositt oppvaskkum.
Det er stedvis noe slitasjemerker på innredningen.
Benkehøyde er 86cm. (normal benkehøyde er 90cm.).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen opprettholder god funksjonalitet og krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servantskap og speil.
Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Kjølerom med kjøleaggregat.
Kjøleaggregat og stålplater på vegger og himling er fra 2018.
Kjølerommet var i normal drift på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje.

Det er separat avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det er elektrisk vifte på bad i U. etasje.

Førørrig er det naturlig ventilasjon/tilluft med veggventiler spredd i boligen.

Det er åpningsbare lufteluker ved vinduer på enkelte rom.

TG 2 Vannbåren varme

Varmepumpeanlegg/bergvarmeanlegg som forsyner boligen med varmt tappevann og vannbåren varme.

Vannbåren varme med radiatorer spredd i boligen.

Vannbåren gulvvarme i entre, vaskerom og bad i U. etasje.

Vannbåren gulvvarme på bad i 1. etasje.

Varmepumpeanlegg/bergvarmeanlegg er fra 2017.

Vannrør og radiatoranlegg er hovedsaklig fra byggeåret dog er det nyere røropplegg til enkelte radiatorer.

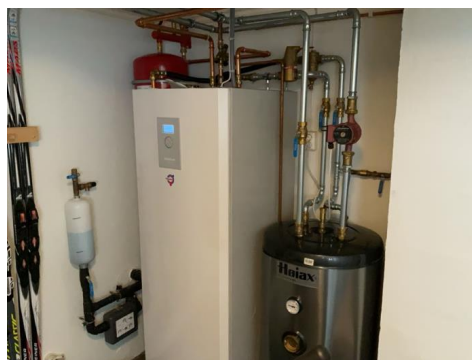
Vurdering av avvik:

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

Gjelder vannrør og radiatorer fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 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 bygningsakkmyndig 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.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.

Det ble avholdt kontroll av det elektriske anlegget i 2018 av HS Elektro AS og det ble gjort utbedringer av avvikene av Fosser Elektro AS i 2018 iht. fremvist kontrollskjema.

Automatsikringer er fra 2021 iht. fremvist samsvarserklæring.

Det ble montert ladestasjon for EL-bil i garasje i 2022 iht. fremvist samsvarserklæring.

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.

1980

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og steinmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drenerør av plast rundt grunnmur. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Støttemur på over 1 meter er normalt søknadspliktig tiltak og oppføringen er ikke søkt om/ikke godkjent. Støttemuren er dermed ikke lovlig oppført.

Støttemuren har manglende fallsikring (hekkeplantene er små og ikke tette).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om lovligheten av støttemuren. Det må etableres rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.



TG 0 Terrenforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledning er av jern/kobber, fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Det er nedgravd oljetank/brenselstank på eiendommen. Oljetanken er ikke i bruk og er sanert iht. tidligere salgsopplysninger/tidligere eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeår iht. eier/tidligere salgsopplysninger.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.
Vegger er oppført dels med murte lettklinkerblokker og dels med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er snøfangere på taket over portsiden.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i trekonstruksjon.

Standard: Bygningen har standard fra respektive byggeår hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Taktekking med betongtakstein er fra 2022 iht. eier. (undertaket er opprinnelig - antas fra 2005.)

Betonggulvet er malt med Epoxymaling i senere tid.

Vedlikehold: Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Iht. eier/tidligere salgsopplysninger.
------	---------	--

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

245 m²/245 m²

Enebolig: 2 Entré, Vaskerom, 2 Trapperom, Toalettrom, 2 Bad, 3 Stuer, 2 Bod, Teknisk rom, 3 Soverom, Kjøkken, Kjølerom, Spisestue, Gang

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 5 400 000

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

4 750 000

Konklusjon markedsverdi

4 750 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Langstranda 56 ,1970 HEMNES 142 m ² 1915 3 sov	17-01-2024	4 850 000	4 500 000	0	4 500 000	31 690
2 Bråtehogda 31 ,1970 HEMNES 141 m ² 2009 4 sov	17-08-2023	4 550 000	4 250 000	0	4 250 000	30 142
3 Bråtehogda 9 ,1970 HEMNES 161 m ² 1988 4 sov	13-07-2023	4 390 000	4 200 000	0	4 200 000	26 087
4 Kollerudstien 2 ,1970 HEMNES 101 m ² 1960 3 sov	07-01-2024	2 590 000	2 500 000	0	2 500 000	24 752
5 Ringveien 19 ,1970 HEMNES 132 m ² 1974 3 sov	22-05-2023	2 950 000	3 150 000	0	3 150 000	23 864
6 Trinbergveien 29 ,1970 HEMNES 194 m ² 1983 3 sov	22-09-2022	4 400 000	4 250 000	0	4 250 000	21 907
7 Bråtehogda 18 ,1970 HEMNES 176 m ² 1997 4 sov	26-02-2023	3 990 000	3 850 000	0	3 850 000	21 875
8 Granittveien 5 ,1970 HEMNES 219 m ² 1985 3 sov	25-04-2024	4 350 000	3 900 000	0	3 900 000	17 808

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		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	18 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 350 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 630 000

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	118			118	
1. etasje	127			127	67
SUM	245				67
SUM BRA	245				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré , Vaskerom , Trapperom/gang, Toalettrom , Bad/wc, Stue , Bod 1, Bod 2, Teknisk rom , Soverom , Stue 2		
1. etasje	Trapperom , Kjøkken , Kjølerom , Entré , Spisestue , Stue , Gang , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

TBA areal er veranda med ca. 60m² og veranda med inngangsparti på baksiden med ca. 7m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Stue/kinorom i U. etasje er godkjent som hobbyrom iht. tegningen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny takteking i 2022 iht. fremvist faktura fra Tømrrer Lars Henrik Moe AS datert 31.10.2022.

Arbeid på det elektriske anlegget i 2021 og 2022 og dokumentasjon er fremvist i form av samsvarserklæringer.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen er bygget større enn på tegningen. Garasjen er dermed ikke godkjent slik den fremstår i dag.

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	219	26
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Martin Lie	Kunde
	Marthe Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	118	45		0	876.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Trinbergveien 19							
Hjemmelshaver Marthe Moe og Martin Lie.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde ca. 600 meter utenfor Hemnes sentrum. Det er ca. 1 km. til Bråte skole fra eiendommen.

Det er gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn. Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikk, byggevare, frisør mm. Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 876,2m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Støttemur av betongstein. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 550 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	06.08.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	06.08.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport.	14.05.2018		Gjennomgått	15	Nei
Statens Kartverk	02.07.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger garasje	16.04.2003		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger enebolig	20.06.1979		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/FL2015>

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

Andre bilder



Drivhus på eiendommen.