

Tilstandsrapport

📍 Dronningens gate 41 , 8514 NARVIK

📖 NARVIK kommune

Gnr. 40, Bnr. 183, Snr. 1

Markedsverdi

4 950 000

Areal (BRA): Selveierleilighet 115 m²



Befaringsdato: 31.05.2022

Rapportdato: 03.07.2022

Oppdragsnr: 10864-1153

Referansenummer: BE1633

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert takstmann: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



Gyldig rapport
03.07.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 12 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Mads Parten
Uavhengig Takstmann
03.07.2022 | NARVIK

Fokus Takst AS

Pb. 629
994 99 940

Rapportansvarlig

Mads Parten
Uavhengig Takstmann
mads@fokustakst.no
994 99 940



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Selveierleilighet av normalt god standard. Leiligheten ligger i loftsetasjen og er opplyst og være ombygd/oppusset i perioden 2001 og i 2008-2009.

Leiligheten er romslig og innehar 4 soverom. Romslig inntrukket terrasse med utsikt mot deler av byen og mot Frydenlund/Framnes.

Bygningen har heis og seksjonen disponerer egen parkering i felles carport.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Tettesjikt i bad er vurdert til TG 3 da det ikke er i tett utførelse under badekar.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

Noe vedlikehold må kunne påregnes.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende i 1950 og ombygningsår for leiligheten.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befaring.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Selveierleilighet - Byggeår: 1950

UTVENDIG

Taktekking av Decra metallplater. Byttet i 2007.

Taktekkingen er kun besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre.

-Beslag og nedløpene er byttet i 2007.

Yttervegger i betongkonstruksjon og durox, utvendig pusset og malt.

Etterisolert i vegg mot gate 2 i forbindelse med oppussing av bad i 2018.

Luke i vegg til knekott ved vedovn i stue, nedre del etterisolert.

-Stedvis noe avflaket maling/puss og sår i vegger.

Saltak-konstruksjon av trebjelker.

Det er foretatt etterisolering v/innblåsning av Rockwool i takkonstruksjonen men ukjent når.

Deler av kald-loft soner er etterisolert med glavamatter og glava.

Det er begrensede muligheter for inspeksjon av kald-loft.

Vinduer i hovedsak med 2 lags energi/isolerglass i trerammer.

12 stk takvinduer med 2 lags energi/isolerglass.

2 takvinduer i stue og 1 i bad er byttet for ca. 2 år siden.

Beskrivelse av eiendommen

Felles hovedytterdør i aluminium med isolerglass.

Balkong dør av typen heve/skyvedør i stue med 2 lags glass datert 2002, noe slark i dør. (Denne vil bli byttet)

Utgang fra stue til terrasse/inntrukket balkong med tekking av protan pvc-folie og med trallbord over.

Tett rekkverk i tre. Sluk i dekke.

-Ny sluk og ny oppkant mot vegg samt tralldekk i 2020.

-Utebod for oppbevaring av møbler i forbindelse med terrasse.

Felles utvendig trapp ved hovedinngang i betong med skiferstein.

Kott/utvendig bod ved terrasse.

INNSENDIG

Overflater på gulv i hovedsak av heltre furugulv. Fliser med varme i gulv i kjøkken.

Deler av gulv mot yttervegger er opplyst og være etterisolert med innblåsing av isolasjon i ca. 2010.

Bom i 3 fliser i kjøkken, 1 flis er sprukket.

-Heltregulv er noe slitt og det er en del knirk.

Overflater på vegger i hovedsak malt og pusset mur samt malt panel og malte plater.

- Inspeksjonsluke i vegg i 1 soverom til under badekar i bad.

Himlinger i hovedsak av malt panel, malt mdf-panel og noe pusset/rabiespusset.

-Stedvis synlige takbjelker.

Tak i stue er byttet i 2021.

Veggflater er malt i 2021/2022.

Frittbærende dekker av armert betong.

I leiligheten er det oppforet tregulv.

Gulv mot yttervegger er opplyst og være tillegg isolert ved innblåsing av Rockwool men ukjent når..

- Det er registrert noe ujevnheter. Dette er normalt gitt alder og materialvalg.

Felles pipe av teglstein.

Kakkelovn type: Cronspisen i stue.

I kjøkken er det bygget åpent ildsted men gjennomføring av pipe gjenstår.

På generell basis anbefales det alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av eiendommer.

Det er ikke opplyst og være feil eller mangler vedrørende ildsted eller pipe.

Bygningen har betonggulv og betong/mur-vegger i kjelleretasjen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Felles innvendige trapper av terrasso trapper.

Entredør av typen profilert brann/lyd i hvitlakkert utførelse.

Innvendige dører i hovedsak av malte fyllingsdører.

Beskrivelse av eiendommen

2 -fløyet dør med glassfelt mellom stue og gang.

Bygningen har felles personheis som går mellom halvetasjer.

Seksjonen har en safe innfelt i veggen på det ene soverommet.

VÅTROM

Bad/wc:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2017 og ingen dokumentasjon.

- Bad oppusset i egenregi og oppusset i 2018.

-Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet, det er synlig membran i sluk i ved overgang gulv vegg.

Det mangler membran under boblekar, det er adkomst for kontroll via luke i soverom.

Badet har våtromsplater på vegger og malt panel i taket.

Plater er stedvis lagt helt ned i gulv, dette er ikke en anbefalt løsning og levetiden på plater kan druseres som følge av dette.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Flatt gulv, tilstrekkelig oppkant ved terskel.

Rommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Det ligger ikke membran på gulv eller vegger under innbygd boblebad, dette gjør at badet i utgangspunktet ikke er i tett utførelse. Dette gjør at tettesjikt er vurdert til TG 3.

Rommet har baderomsinnredning med slette laminerte fronter, heldekkende servant og speilskap.

Veggmøntert toalett, dusjkabinett og boblekar.

Det er kun naturlig ventilering.

Det er en luke på ca 40 x 30 cm på soverommet som ligger inntil badet.

Fukttest ble gjort i denne luken og det var derfor ikke hensiktsmessig å bore hull i veggen.

Det er også tilgang til vegg i bad via kott i knevegg.

Ingen avvik i forbindelse med fuktmåling.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv. Vaskerommet har sluk i gulvet.

Malt panel på vegg og i tak.

- Det er ikke synlig membran ved dørterskel eller i sluk.

Vaskerommet kan av den grunn ikke ansees og være i tett utførelse.

Dette fører automatisk til TG 3.

- Rør i rør fordelerskap i vegg.

- Opplegg for vaskemaskin

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er også tilgang til vegg for kontroll via kott.

Det er utført fuktmåling i vegg uten utslag på fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra Mobalpa med heltre rustikke fronter i eik. Benkeplate i heltre eik, Fliser over benker. Nedfelt oppvaskkum i stål m/kjøkkenbatteri, plassbygde nisjer i pusset og malt Leca for plassering/innfelling av skrog og vitrineskap.

Helintegrert stekovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator integrert i hette.

Hvitevarer, kjøleskap, vask og benk ca. 7 år gammelt.

Åpen nisje/vedovn, ikke ferdigstilt pipe.

Det er elektriske varmekabler i gulvet på kjøkkenet.

Ventilator integrert i hette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og rør i rør.

Seksjonen har rør i rør skap på vaskerommet.

Mellom vegg og utstyr er det synlige kobberrør.

Boligen har synlige avløpsrør av plast, i kjeler er det noe synlige soilrør.

Seksjonen har kun naturlig ventilasjon supplert med ventilator på kjøkkenet.

Mitsubishi varmepumpe type luft til luft i stue med utedel plassert på terrasse.

2 stk varmtvannsberedere på ca. 194 L. hver, plassert i kott i knevegg. (her er det etablert ett støpt dekke med oppkant og sluk i midten, dekke er ikke i tett utførelse, avrenning direkte til sluk.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, måler med fjernavlesning, skap er plassert i kott i knevegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av el-anlegg eller sikringsskap og anlegget er av den grunn ikke vurdert på TG nivå.

Skapdør til sikringsskap er tatt av da det er skråvegg som gjør at skapdør tar i himling, sikringsskap skal være tette og kunne lukkes og løsning må utbedres/endres.

Det er opplyst og være montert nye spotter i himling i stue, 2 lyspunkter samt el-bil lader i carport i 2021, det e rikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene men dette kan fremskaffes. Arbeidene er opplyst og være utført av Haneseth as.

Håndbrannslukker og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av stedlige masser, sprengstein og faste masser.

Det foreligger ikke noe opplysninger rundt drenering annet enn at den etter all sannsynlighet er av kulting fra byggeår.

Grunnmur og fundament av betong, utvendig pusset og malt.

-Stedvis noe mindre sprekk/riss i mur og avflaket maling.

Tomten er i hovedsak bebygget, det er asfalterte flater rundt bygget.

Bygningen har utvendig vann og avløpsrør av ukjent type.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger som er felles for sameiet.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Selveierleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	115	115	0
Sum	115	115	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

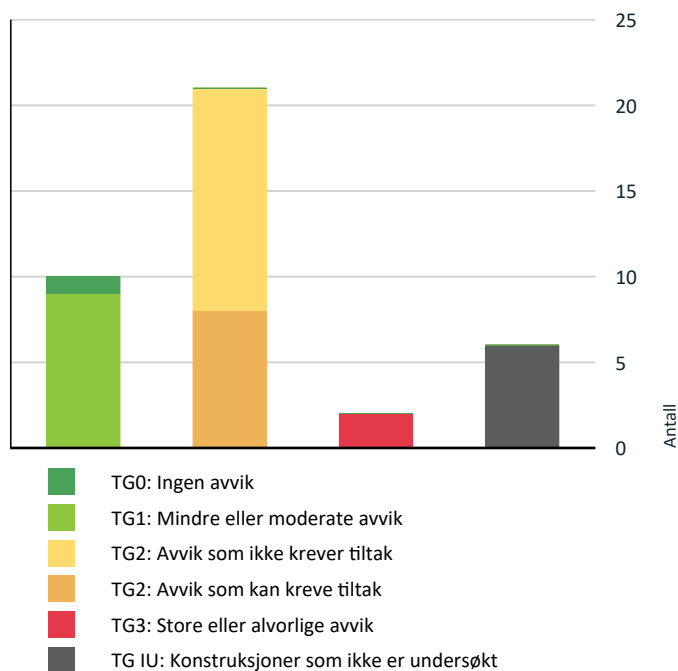
Selveierleilighet

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

Rominndeling avviker noe fra faktiske forhold.

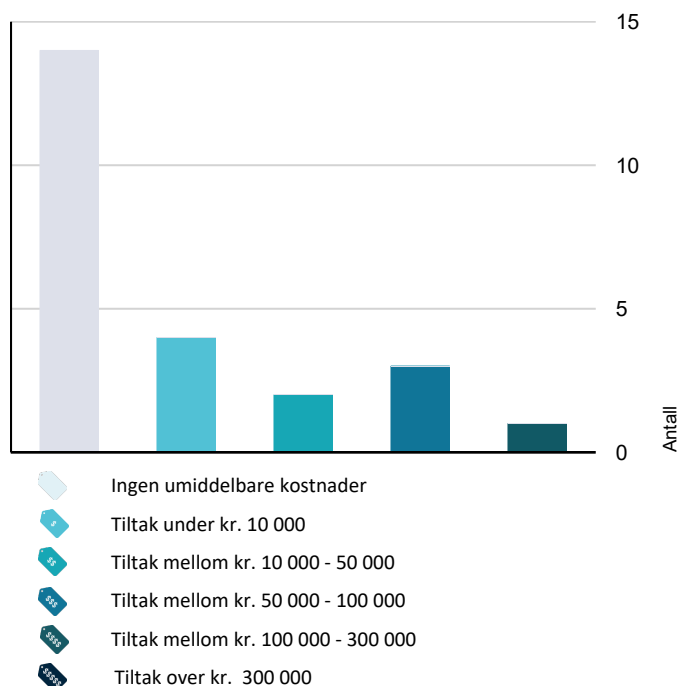
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringsseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget. Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser. Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Det ligger ikke membran på gulv eller vegger under innbygd boblebad.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

! 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.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, måler med fjernavlesning, skap er plassert i kott i knevegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av el-anlegg eller sikringsskap og anlegget er av den grunn ikke vurdert på TG nivå. Skapdør til sikringsskap er tatt av da det er skråvegg som gjør at skapdør tar i himling, sikringsskap skal være tette og kunne lukkes og løsning må utbedres/endres.

Det er opplyst og være montert nye spotter i himling i stue, 2 lyspunkter samt el-bil lader i carport i 2021, det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene men dette kan fremskaffes. Arbeidene er opplyst og være utført av Haneseth as.



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Pipevanger er ikke synlige.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Plater er ikke montert etter leggeanvisning.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det mangler avtrekk i våtrom.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Riss i puss.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Noe sprekker og riss, normalt for alder.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Det er ikke krav om utbedring.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

En del knirk i tregulv. Stedvis noe skjevheter i gulv.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis noe skjevheter samt knask i gulv.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Stedvis noe saltutslag i kjellerarealene.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

[Gå til side](#)

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Badet har ikke synlig membran i sluk og dørterskel.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Gjelder deler av rør.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Gjelder deler av rørdninger.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis noe altutslag i felles kjellerdel.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

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



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1950

Kommentar
Eier.

Standard

Selveierleilighet av god standard. Leiligheten ligger i loftsetasjen og har terrasse vendt ut mot byen.
Romslig leilighet med 4 soverom.

Tilstandsrapport

Dører

! TG IU

Felles hovedytterdør i aluminium med isolerglass.

balkong dør av typen heve/skyvedør i stue med 2 lags glass datert 2002, noe slark i dør. (Denne vil bli byttet)

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Utgang fra stue til terrasse/inntrukket balkong med tekking av protan pvc-folie og med trallbord over.

Tett rekkverk i tre. Sluk i dekke.

-Ny sluk og ny oppkant mot vegg samt tralldække i 2020.

-Utebod for oppbevaring av møbler i forbindelse med terrasse.



Vurdering av avvik:

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

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Det er ikke krav om utbedring.

Tiltak

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

Utvendige trapper

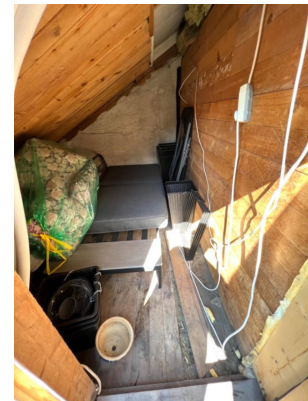
! TG IU

Felles utvendig trapp ved hovedinngang i betong med skiferstein.

Andre utvendige forhold

! TG 1

Kott/utvendig bod ved terrasse.



INNENDIG

Overflater

! TG 2

Overflater på gulv i hovedsak av heltre furugulv. Fliser med varme i gulv i kjøkken.

Deler av gulv mot yttervegger er opplyst og være etterisolert med innblåsing av isolasjon i ca. 2010.

Bom i 3 fliser i kjøkken, 1 flis er sprukket.

-Heltregulv er noe slitt og det er en del knirk.

Overflater på vegger i hovedsak malt og pusset mur samt malt panel og malte plater.

- Inspeksjonsluke i vegg i 1 soverom til under badekar i bad.

Himlinger i hovedsak av malt panel, malt mdf-panel og noe pusset/rabiespus.

-Stedvis synlige takbjelker.

Tak i stue er byttet i 2021.

Overflater er malt i 2021/2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del knirk i tregulv. Stedvis noe skjevheter i gulv.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noe tiltak pr. i dag men ved bytte av gulv vil det være naturlig og rett av gulv, lime og skru slik at knirk forsvinner.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Frittstående dekker av armert betong.

I leiligheten er det oppført tregulv.

Gulv mot yttervegger er opplyst og være tillegg isolert ved innblåsing av Rockwool men ukjent når..

- Det er registrert noe ujevnheter. Dette er normalt gitt alder og materialvalg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis noe skjevheter samt knask i gulv.

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.

Pipe og ildsted

TG 2

Felles pipe av teglstein.

Kakkelovn type: Cronspisen i stue.

I kjøkken er det bygget åpent ildsted men gjennomføring av pipe gjenstår.

På generell basis anbefales det alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av eiendommer.

Det er ikke opplyst og være feil eller mangler vedrørende ildsted eller pipe.



Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Bygningen har betonggulv og betong/mur-vegger i kjelleretasjen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

TG 2

Felles innvendige trapper av terrasso trapper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Entredør av typen profilert brann/lyd i hvitlakkert utførelse.

Innvendige dører i hovedsak av malte fyllingsdører.

2-fløyet dør med glassfelt mellom stue og gang.

Andre innvendige forhold

TG IU

Bygningen har felles personheis som går mellom halvetasjer.

Seksjonen har en safe innfelt i veggen på det ene soverommet.

VÅTROM

LOFT > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2017 og ingen dokumentasjon.

- Bad oppusset i egenregi og oppusset i 2018.

-Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet, det er synlig membran i sluk i ved overgang gulv vegg. Det mangler membran under boblekar, det er adkomst for kontroll via luke i soverom.

Alder: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 2

Badet har våtromsplater på vegger og malt panel i taket.

Plater er stedvis lagt helt ned i gulv, dette er ikke en anbefalt løsning og levetiden på plater kan druseres som følge av dette.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Plater er ikke montert etter leggeanvisning.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

For og tilfredstille leggeanvisning må plater byttes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. flatt gulv, tilstrekkelig oppkant ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Rommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Det ligger ikke membran på gulv eller vegger under innbygd boblebad, dette gjør at badet i utgangspunktet ikke er i tett utførelse. Dette gjør at tettesjikt er vurdert til TG 3.



Manglende membran ved gulv og vegg under badekar.

Alder: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det ligger ikke membran på gulv eller vegger under innbygd boblebad.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Gulv er ikke i tett utførelse under boblekar, det bør undersøkes hvorvidt det er mulig og etablere dette, lekkasjevarsler bør monteres.

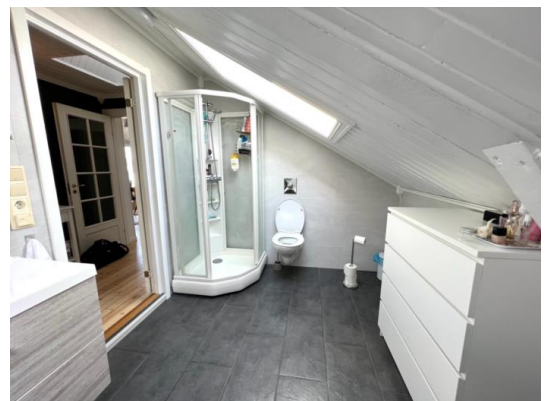
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har baderomsinnredning med slette laminerte fronter, heldekkende servant og speilskap.

Veggmontert toalett, dusjkabinett og boblekar.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er en luke på ca 40 x 30 cm på soverommet som ligger inntil badet.

Fukttest ble gjort i denne luken og det var derfor ikke hensiktsmessig å bore hull i vegg.

Det er også tilgang til vegg i bad via kott i knevegg.

Ingen avvik i forbindelse med fuktmåling.



LOFT > VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv. Vaskerommet har sluk i gulvet.

Malt panel på vegg og i tak.

- Det er ikke synlig membran ved dørterskel eller i sluk.

Vaskerommet kan av den grunn ikke ansees og være i tett utførelse.

Dette fører automatisk til TG 3.

- Rør i rør fordelerskap i vegg.

- Opplegg for vaskemaskin



Det var ikke mulig å få opp slikrist for kontroll av membran i sluk.



Det er ikke synlig membran etter tetsjikt mot terskel eller bak flis ved dør til vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er også tilgang til vegg for kontroll via kott.

Det er utført fuktmåling i vegg uten utslag på fukt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Badet har ikke synlig membran i sluk og dørterskel.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning fra Mobalpa med heltre rustikke fronter i eik. Benkeplate i heltre eik, Fliser over benker. Nedfelt oppvaskkum i stål m/kjøkkenbatteri, plassbygde nisjer i pusset og malt Leca for plassering/innfelling av skrog og vitrineskap.

Helintegrert stekovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator integrert i hette.

Hvitevarer, kjøleskap, vask og benk ca. 7 år gammelt.

Åpen nisje/vedovn, ikke ferdigstilt pipe.

Det er elektriske varmekabler i gulvet på kjøkkenet.



Avtrekk

! TG 1

Ventilator integrert i hette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør av kobber og rør i rør.

Seksjonen har rør i rør skap på vaskerommet.

Mellom vegg og utstyr er det synlige kobberrør.



Vurdering av avvik:

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

Gjelder deler av rør.

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Boligen har synlige avløpsrør av plast, i kjeller er det noe synlige soillrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder deler av rørledninger.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Seksjonen har kun naturlig ventilasjon supplert med ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler avtrekk i våtrom.

Tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmesentral

TG 2

Mitsubishi varmepumpe type luft til luft i stue med utedel plassert på terrasse.



Alder: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

2 stk varmtvannsberedere på ca. 194 L. hver, plassert i kott i knevegg. (her er det etablert ett støpt dekke med oppkant og sluk i midten, dekke er ikke i tett utførelse, avrenning direkte til sluk.



Alder: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG IU

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, måler med fjernavlesning, skap er plassert i kott i knevegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av el-anlegg eller sikringsskap og anlegget er av den grunn ikke vurdert på TG nivå. Skapdør til sikringsskap er tatt av da det er skråvegg som gjør at skapdør tar i himling, sikringsskap skal være tette og kunne lukkes og løsning må utbedres/endes.

Det er opplyst og være montert nye spotter i himling i stue, 2 lyspunkter samt el-bil lader i carport i 2021, det e rikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene men dette kan fremskaffes. Arbeidene er opplyst og være utført av Haneseth as.

KURS/PORT/STELLE	SIKRING AMPERE	LESNING	KLASSE
Teknisk Rom	20	275	
1 Lys- stikk - varme kjøkken	16	275,5	
2 Lys- oppvarmings	16	275,5	
3 VV-bereder 1	16	275,5	
4 VV-bereder 2	16	275,5	
5 Lys- stikk, soverson 1 og 2	16	275,5	
6 Lys- stikk, bad	16	275,5	
7 Lys- stikk, bad	16	275,5	
8 Lys- stikk, soverson 3 og 4	16	275,5	
9 Lys- stikk, stue	16	275,5	
10 Lys- stikk, stue	16	275,5	
11 Lys- stikk, stue	16	275,5	
12 Varmesokkel i stue	16	275,5	
13 Lys stikk, varme i stue	16	275,5	
14 Lys stikk, varme i stue	16	275,5	
15 Lys stikk, varme i stue	16	275,5	
16 Jordfeilbryter i stue	16	275,5	
17 Jordfeilbryter i stue	16	275,5	
18 Jordfeilbryter i stue	16	275,5	
19 Jordfeilbryter i stue	16	275,5	
20 Jordfeilbryter i stue	16	275,5	
21 Jordfeilbryter i stue	16	275,5	
22 Jordfeilbryter i stue	16	275,5	
23 Jordfeilbryter i stue	16	275,5	
24 Jordfeilbryter i stue	16	275,5	



Branntekniske forhold

! TG 0

Håndbrannslukker og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 2

Byggegrunn av stedlige masser, sprengstein og faste masser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Riss i puss.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Felles bygningsdel for sameiet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Drenering

! TG 2

Det foreligger ikke noe opplysninger rundt drenering annet enn at den etter all sannsynlighet er av kulting fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis noe altutslag i felles kjellerdel.

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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur og fundament av betong, utvendig pusset og malt.

-Stedvis noe mindre sprekk/riss i mur og avflaket maling.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe sprekker og riss, normalt for alder.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Felles bygningsdel for sameiet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold

! TG 1

Tomten er i hovedsak bebygget, det er asfalterte flater rundt bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Bygningen har utvendig vann og avløpsrør av ukjent type.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger som er felles for sameiet.

Det er opplyst i egenerklæring at avløpsrør/vann er planlagt byttet til kommunal påklobling, som følge av dette vil felleskostnader kunne øke noe.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Oljetank

! TG IU

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

115 m²/115 m²

Selveierleilighet: Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Vaskerom , Kott , Soverom 4

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 4 950 000

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

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

4 900 000

Tillegg for andel felles formue + 32 062

Konklusjon markedsverdi

4 950 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dronningens gate 17 ,8514 NARVIK 122 m ² 2018 3 sov		5 300 000	0	3 272 885	3 272 885	70 270
2 Dronningens gate 17 ,8514 NARVIK 122 m ² 2018 3 sov	28-11-2021	4 900 000	5 300 000	3 272 885	8 572 885	70 270
3 Dronningens gate 22 ,8514 NARVIK 90 m ² 2005 2 sov	22-02-2022	3 450 000	4 150 000	0	4 150 000	46 111
4 Dronningens gate 11 ,8514 NARVIK 77 m ² 2006 2 sov		2 500 000	0	610 533	610 533	40 397
5 Kongens gate 42 ,8514 NARVIK 69 m ² 1951 2 sov	08-11-2021	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	39 855
6 Dronningens gate 48 ,8514 NARVIK 62 m ² 1946 2 sov	30-05-2022	2 350 000	2 410 000	54 026	2 464 026	39 742
7 Dronningens gate 31 ,8514 NARVIK 157 m ² 1970 3 sov	28-10-2020	4 950 000	4 550 000	3 352	4 553 352	29 002
8 Tore Hunds gate 57 ,8514 NARVIK 84 m ² 1924 2 sov	26-08-2021	1 750 000	1 500 000	0	1 500 000	17 857

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

Felleskostnader: Inkluderer forsikring, regnskap, kommunale avgifter, vedlikehold etc.	Kr.	52 560
Kommunale avgifter inklusive eiendomskatt. (Oppgitt for 2021, dette er økt i 2022)	Kr.	15 932
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 500

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 420 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	4 630 000

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	115	115	0	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Vaskerom , Soverom 4	Kott
Sum	115	115	0		

Kommentar

Seksjon 1: Loft. Areal fordeler seg på: Entre/gang, stue, spisestue, kjøkken, 4 soverom, bad/wc og vaskerom. Kott i knevegger. Utgang fra stue til terrasse.

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

Etasjen ligger i loft og det er innhuker og vinkeltak, dette gjør oppmålingen noe vanskelig og areal kan avvike noe fra faktiske forhold. Gulvareal er større enn faktisk målbart areal.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Rominndeling avviker noe fra faktiske forhold.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
31.5.2022	Mads Parten	Takstmann
	Eva Helene Ottesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	40	183		1	625 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Dronningens gate 41

Hjemmelshaver

Ottesen Eva Helene 1/1

Kommentar

Tomt er felles for sameiet.

Boligselskap

Sameiet Dronningensgate
41

Eierandel

136 / 1195

Forretningsfører

OMT BBL

Felles formue

Kr. 32 062

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende sentralt i Dronningens gate i Narvik sentrum med alle sentrumsfasiliteter i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Utsikt fra balkong mot nærområdet. Normale solforhold. Parkering i gateplan. Gangavstand til det meste.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Dronningens gate/Økonomigate og bakgården.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Eiet tomt på 625,3 m² for hele sameiet.

Tomten er i hovedsak bebygget, det er asfalterte flater rundt bygget.

Parkering i carport i bakgården, utover denne plassen er det parkering i gateplan. (avgiftparkering)

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

Eier opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Konsesjonsplikt

Nei.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en blokk i 3 etasjer samt loft og kjeller bestående av totalt 11 seksjoner.

I gateplan er det næringsseksjoner. Felles carport i bakgården. Seksjon 1 disponerer 1 stk parkering.

Seksjon 1 ligger i loftsetasjen og har egen terrasse.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
908 600	2021	Grunnlag for beregning av eiendomskatt(tall er fra 2021 og er betydelig økt i 2022)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP 0003267616	Fullverdi		
Kommentar Forsikring inngår i felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier 2022	Fremvist	0	Nei
Forsikringsavtale		OMT BBL	Fremvist	0	Nei
Arealoversikt		2022	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no		2022	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke	0	Nei
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Kvitt. fellesutgifter		2022	Fremvist	0	Nei
Situasjonskart		2022	Innhentet	0	Nei
Tidligere takst		2021	Fremvist	0	Nei
Målebrev		Areal er hentet fra matrikkel.	Ingen	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei
Infoland.no		2022	Innhentet	0	Nei
Årsregnskap			Fremvist	0	Nei

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 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/BE1633>

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