

Tilstandsrapport



Enebolig m/ garasje



Bausteinvegen 5, 8663 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 105, bnr. 404

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 20914-3364

Referansenummer: LP5592

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Emil Brattland

Vår ref: Lars Emil Brattland



MOTAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	172 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/ garasje

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

Det foreligger godkjente udaterte bygningstegninger.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje:

-Rommet hobby/sport er gjort mindre og det er etablert en gang. Hobbyrommet brukes i dag som soverom.

1.Etasje:

-Tegningene stemmer med dagens bruk, med unntak av atg vegg inn til kjøkkenet er fjernet og at pipen er fjernet.

Fasade:

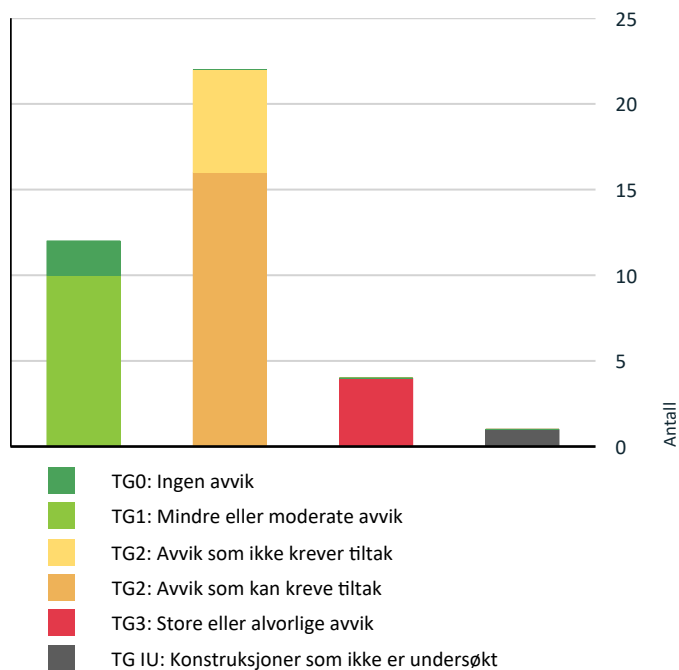
-Tegningene stemmer med dagens bruk, men døren på baksiden av bygget er fjernet.

Uthus m/ hundegård

- Det foreligger ikke tegninger

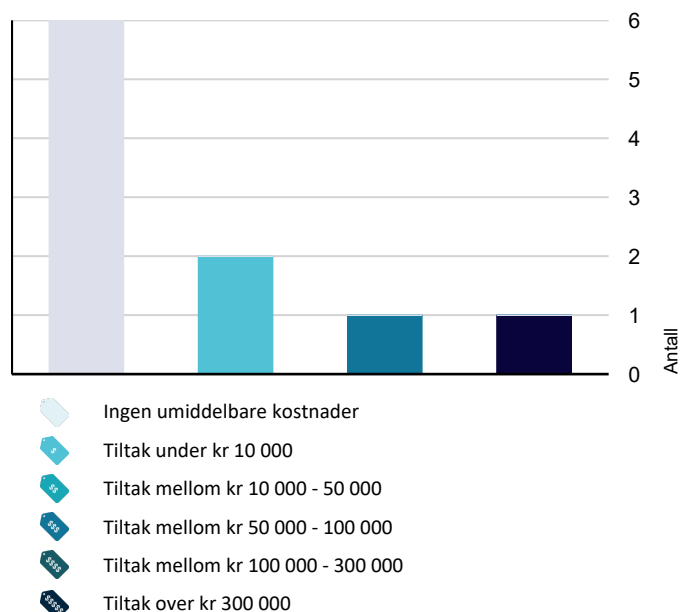
Sammendrag av boligens tilstand

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 m/ garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/ GARASJE



Byggeår
1979

Kommentar
Boligen fikk utstedt ferdigattest den
09.04.1979.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Boligen har normal standart.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt gjennom årenes løp, men det må like vel påregnes en del vedlikehold og oppgraderinger, dette jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1997	Modernisering	Badet i 1.etasje ble pusset opp i ca. 1997.
2008	Modernisering	Badet i sokkeletasjen ble pusset opp.
2013	Modernisering	Ny takteking med takrenner og beslag.
2014	Modernisering	Nytt kjøkken.
2021	Modernisering	De store vinduene i stuen ble byttet.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket er fra 2013. Arbeider utført med egeninnsats

Nederste rad med takplater har en lysere farge enn resterende deler av taket.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takplatene har dannelse av mose og reinlav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose/reinlav kan normalt sett fjernes med en kraftvask eller lignende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av lakkert metall fra 2013.

To luftehatter på taket.

Takstige og plattform til pipen.

Pipen er dekket med heldekkende beslag.

Det bør monteres bue på pipen for å hindre at det regner rett ned i røykrøret.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Ytterveggene er utvendig dekket med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Musetetting i nedre kant av kledningen i form av lusing.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet lusing som musetetting. Enkelte steder har lusingen for stor åpning.

Værslitt kledning på fasade mot sør med oppsprukket trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkelte kledningsbord på fasade mot sør



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av ukjent type da der er underliggende trobord.

Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon og sydde matter. Deler av loftskillet er tilleggsisolert med 15cm isolasjon.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 1. Etasje.

Det ble fukt målt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Det var ved befaring lagret en del ting på kaldloftet, dette begrenset inspeksjonsmulighetene omkring loftsluken.

Tilstandsrapport

Mindre avvik:

-Det er en del dannelse av svertesopp på trobodene ved luftehatten i området ved loftsluken samt noen fuktskjolder rundt pipen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. De store vinduene i stuen og vinduet på badet ble byttet i 2021, resterende vindu er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt. Enkelte vindu tar i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduene fra byggeåret er modne for utskifting.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Inngangsdøren er fra 2017.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 19,6 m² med maltrekverk. Rekkverket har en høyde på ca. 84 cm. Konstruksjon av betong fundamentert på underliggende garasje.
Tettesjikt av asfaltpapp/papptekke. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Avflasset maling på rekkverket.

Avflasset maling i underliggende garasje som tyder på fuktgjennomtrenging i tettesjiktet.

Takrennen på terrassen har rustdannelser, utettheter og har ujevnt fall.

Det er ikke kjent om det er fall ut mot takrennen.

Dannelse av grønnske på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

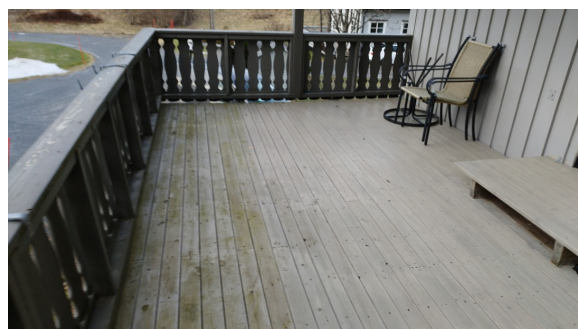
- Ny tekking må legges.

Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand. Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Vedlikehold av terrassen og rekkverket må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp av betongstein og trapp av tre i terrenget.
Trapp av tre fra bakkenivå opp mot terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen av betongstein har dannelse av mose.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Mosen kan normalt sett fjernes med en kraftvask e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 2 Garasje

Støpt betonggulv mot grunn.
Yttervegger av lettklinkerblokker.
Leddheisport med elektrisk portmotor.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avflasket maling i himling og på vegger.
Betonggulvet er slitt og det er mulighet for vannoppsamling.
Sprekk i muren. Selger opplyser at de oppsto ved sprenging av E6.
Ekspont armeringsjern i betonggulvet.
Avskalet skvett puss på utsiden av garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgradering av garasjen må påregnes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har belegg, fliser og furugulv.
Veggene har malte plater, tapet og trepanel.
Himlingene har himlingsplater.

Gulvvarme.
Bad og vaskerom.
Sokkeletasjen har nedstøpte rør til vannbåren gulvvarme. Rørene er fra byggeåret og har ikke vært i bruk i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har stedvis slitasje/mangler utover det en kan forvente.
Rift i tapeten på soverommet i 1. Etasje.
Tapetskjøter glipper enkelte steder.
Knrik i gulvet i 1. Etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes, men det anses ikke som ett strakstiltak.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

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.

Målt avvik i 1. Etasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (gang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Det er viktig å merke seg at radonkartet kun gir et estimat basert på geologiske forhold og tidligere målinger. Den eneste måten å få en nøyaktig vurdering av radonnivåene i en spesifikk bolig er å gjennomføre en radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av som strekker seg fra sokkeletasjen og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i gangen i

Tilstandsrapport

sokkeletasjen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Sotluke montert på vaskerommet.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggoppbygging mot terreng (bod):

Veggen er foret ut med ca. 9,5cm, asfaltpapp, isolasjon, dampsperre og malte plater.

Det er oppforet tregulv på det ene soverommet i sokkeletasjen.

Gulvoppbygging i sokkeletasje (soverom):

Oppforet gulv med underliggende papp, ca. 10 cm isolasjon og tregulv.

Det ble fuktmålt i vegg mot terreng i boden, og i det oppforede gulvet på soverommet.

Det ble ikke svakt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak platene (15,4vekt%).

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i det oppforede tregulvet (9vekt%)

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder. Overvåk rommene under terreng jevnlig, da mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg2 er satt med bakgrunn i veggens oppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden, dersom boligen skal renoveres, påse å bygge opp vegger mot terreng iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har trapp av tre som strekker seg mellom etasjene.
Intrinnene har antiskli list.
Høyde på rekkverk: Ca. 85 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 17 cm.
Tette opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

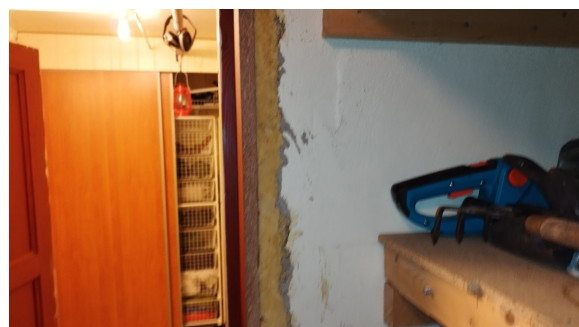
Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene og karmene har en del hakk, merker og slitasje.
Det mangler omramming rundt den ene døren i boden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har vinylbelegg. Det er fall mot sluk, og høyde ved dørterskel er ca. 9cm.
Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatter, speil, lysarmatur, bidet, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtsonen ved dusjkabinettet.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Fuktsvell på skapdørene til baderomsinnredningen.

Det er fall, men ikke iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

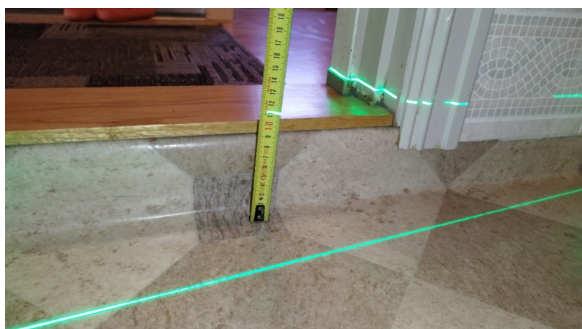
- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normalt bruk iht. dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Kontroll av sluken.



Test av avtrekket.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

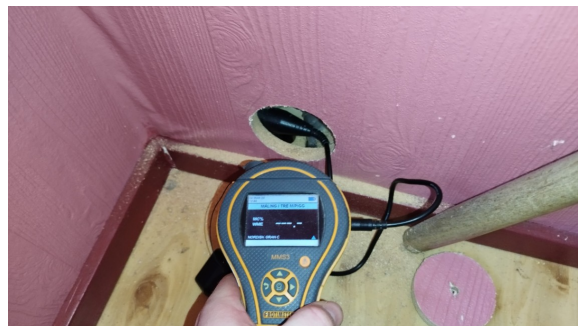
Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende vegg bak dusjkabinettet.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble renovert i 2008. Rørarbeidet og tømmerarbeidet ble utført med egeninnsats av eier som var rørlegger. Arbeidet på det elektriske anlegget ble utført av firma.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Himlingen har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i en flis på veggen ved dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall mot sluk, men ikke iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.

Tilstandsrapport



Kontroll av fall.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- 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.



Kontroll av sluken.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har en enkel innredning med servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil, lysarmatur, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Test av avtrekket.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt, men det er ikke mulig å måle fuktighet i bunnsvillen da veggen mot boden er en vegg av lettklinkerblokker som er utlektet. Resterende vegger er av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri og skyllekum. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.

Hovedstoppekran plassert på vaskerommet.

Rørinstallasjonen er gradert i takt med arbeider på våtrommene og på kjøkkenet.

Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

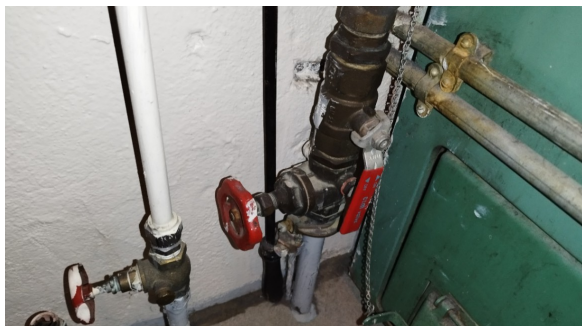
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige vannledninger av kobber.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakepunkt på vaskerommet i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luftingen på avtrekksanlegget avsluttes på kaldloftet med en durgoventil.

Konsekvens/tiltak

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

Hver bygning skal ha minst én lufterledning ført til det fri, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe av merket Fujitsu fra 2008 montert i gangen i sokkeletasjen.
Siste service ble utført høsten 2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Boligen forsynes med varmtvann via en en Ctc villakjeler (serie 170).

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 270 m2.
Tanken er stemplet 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vannbåren varme

Sokkeletasjen har vannrør av plast i den støpte platen. Rørene er frakoblet og har ikke vært i bruk i senere tid, tilstanden på anlegget er dermed ukjent. Rør til tidligere radiatorer stikker ut av veggen flere steder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig da anlegget ikke er i bruk. Dersom anlegget skal tas i bruk må det kontrolleres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

To stk el-skap med automatsikringer montert i vindfanget. Det eldste skapet har måler, og kursfortegnelsen til begge skapene er der.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er jevnlig oppdatert ved behov. Deler av anlegget er fra byggeåret.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det ligger to dokumenter i boligmappa datert 2020 og 2015.
Takstingeniøren har ikke fått tilgang til å gjennomgå disse.
4. 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 Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Selger opplyser at sikringene kan ryke dersom vaskemaskin og tørketrommel benyttes samtidig.
6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Det anbefales at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Generell kommentar

NB:

- Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).

- Dersom anlegget benyttes til/skal benyttes til permanent elbillading skal krav i FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) § 16 være tilfredsstillt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell, opplyser eier.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstands nivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør. Det er ikke kjent hvor dette ledes videre bort.

Grunnmursplast med klemlist.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Skade på grunnmursplasten på fasade mot nord.

Grunnmursplasten er ikke synlig på fasade mot øst, den er trolig avsluttet under terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale 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.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringsvekkelser.

Tilstandsrapport

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein ved garasjen.
Muren

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muren er mosegrodd og har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting av muren kan vurderes, og mosen fjernes normalt sett med en kraftvask e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng. Bakhagen er terrassert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig fall/flatt terreng, ved bygningen på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at det ikke har vært noe problem med overflatevann fra bakken bak huset , og at det er avskjærende grøft/drensrør lengere opp.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet ble byttet da veien ble gravd opp for noen år tilbake. Selger husker ikke nøyaktig årstall, men opplyser at det var rundt 2018/2019.

Tilstandsrapport

Oljetank

Det har tidligere vært en nedgravd olje tank. Denne er opplyst fjernet i 2018/2019 av firma.

Bygninger på eiendommen

Uthus m/ hundegård



Anvendelse

Oppbevaring av redskaper og diverse saker og ting.

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er opplyst av eier.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Det må påregnes normalt vedlikehold av bygget.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på ringmur.

Yttervegger av bindingsverk av tre (uisolert), utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med A-profilerte stålplater.

Det ene rommet er provisorisk isolert.

Vinduer og dør av tre med 2-lags isolerglass.

Takoverbygd lagringsplass i bakkant av uthuset.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m²/154 m²

Enebolig m/ garasje: Stue, Kjøkken, Bad, 4 Soverom,
3 Gang, Vindfang, 3 Bod, Vaskerom, Garasje

Andre bygg: Uthus m/ hundegård
Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Beregninger

Årlige kostnader

Vann, areal:	Kr.	3 750
Avløp, areal:	Kr.	6 533
Feiing og tilsyn:	Kr.	840
Eiendomsskatt:	Kr.	3 943
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	17 000
Renovasjon (240L):	Kr.	6 566
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/ garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 230 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/ garasje	Kr.	3 100 000

Uthus m/ hundegård

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Uthus m/ hundegård	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 210 000

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.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

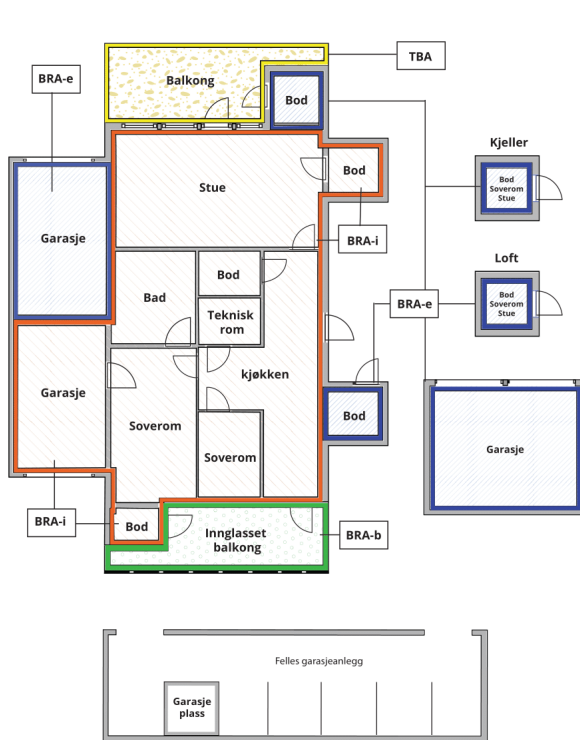
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/ garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	84			84	
Sokkeletasje	70			70	
Garasjeplan		18		18	
SUM	154	18			
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, gang		
Sokkeletasje	Vindfang, gang 1, mellomgang, soverom 1, soverom 2, bod 1, bod 2, bod 3, vaskerom		
Garasjeplan		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente udaterte bygningstegninger.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje:

-Rommet hobby/sport er gjort mindre og det er etablert en gang. Hobbyrommet brukes i dag som soverom.

1.Etasje:

-Tegningene stemmer med dagens bruk, med unntak av at veggen inn til kjøkkenet er fjernet og at pipen er fjernet.

Fasade:

-Tegningene stemmer med dagens bruk, men døren på baksiden av bygget er fjernet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Service på varmepumpe og montering av nye vindu i stuen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus m/ hundegård

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	4
SUM		23			4
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/ garasje	138	34
Uthus m/ hundegård	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Beth Irene Bjørnå Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	105	404		0	1146.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bausteinvegen 5

Hjemmelshaver

Johnsen Beth Irene Bjørnå

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Denne fine og moderniserte eiendommen ligger i nedre del av Åsbyen, ca. 1,8 km fra Mosjøen sentrum. Eiendommen ligger i enden av en blindvei og i nærområdet er det lekeplass, restaurant, trafostasjon og andre fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "E6 Dolstad kirke - Halsbekkvegen", plan-ID 20101212. Ikrafttredelse 17.10.1984.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og pryd- og nyttevekster. Bakhagen er terrassert i ett skrående terreng mens det på ramsiden av huset er noe plen og trær. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 1146m².

Kommuneplan

KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.

Ikrafttredelse 10.12.2008.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvisitent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

2003/3274-3/71 BEST. OM ADKOMSTRETT

30.07.2003 Rettighetshaver: NSB og Jernbaneverket

2003/3274-4/71 BESTEMMELSE OM GJERDE

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvisitent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1979, bygd over to plan. Til boligen hører det med en garasje integrert i boligen og ett uthus.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Forkjøpsrett

2003/3274-5/71 FORKJØPSRETT

30.07.2003 Rettighetshaver: NSB AS i 20 år.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.01.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	27.01.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	27.01.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	27.01.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	07.02.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	07.02.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	09.04.1979	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Det ligger to dokumenter i boligmappa. Ytterligere dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2025	
2	11.02.2025	
3	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LP5592>

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