





Tilstandsrapport

 Enebolig med sokkelleilighet
 Einerhaugveien 19, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 73, bnr. 222

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 16.10.2024

Rapportdato: 03.01.2025

Oppdragsnr.: 10816-24140

Referansenummer: X09778

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig med sokkelleilighet.

Eneboligen ble oppført i 1982 og ble tilbygd med stue og kontor i 1. etasje i 1992.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig med sokkelleilighet - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft.
Undertak av trebord.
Lofte har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Det er enkle snøfangere i form av stigetrinn på taket over inngangssiden.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass.
U. etasje har entredører i malt trekonstruksjon.
1. etasje har entredør i malt trekonstruksjon.
1. etasje (kontor) har entredør i malt formpresset utførelse.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass.

Garasjer har 2 vippeporter i trekonstruksjon med motoriserte åpnere.

Takoverbygd veranda (over bod i U. etasje)
Spaltegulv av tre. Gulv av lettklinkerelementer under spaltegulv av tre - antas med tekking med asfaltpapp.

Terrasser i trekonstruksjon med spaltegulv av tre på mark/punktfundamentering.
Rekkverk/levegger i trekonstruksjon på deler.

Trapp i trekonstruksjon til entre i 1. etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Steinfliser, keramiske fliser, laminat, parkett og heltregulv.
Vegger: Malt strie/flater, fliser og trepanel.
Himling: Himlingsplater.

Garasjer og bod i U. etasje har betonggulv, murpuss på vegger og lettklinkerelementer i himling.

Gulv mot grunn/gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.
Etsjeskiller er av lettbetongelementer, antas med tilfarergulv i trekonstruksjon.

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt.

Trapp: 90 graders tretrapp mellom U. etasje og 1. etasje i hoveddel.

Innerdører: Malte tredører.

Oppvarming: Luft-til-luft varmepumpe i stue 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme i flere rom i U. etasje samt på badrom i 1. etasje.
Boligen har 2-løps elementpipe.
Peis i stue sokkelleilighet.
2 peiser i 1. etasje.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap med 2 servanter.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av:

Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilatorhette med avtrekk.
Integrert induksjonstopp og stekeovn.
Oppvaskmaskin. Vaskemaskin og tørketrommel.
Komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning i sokkelleilighet består av:

Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale.
Ventilator med avtrekk.
Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

SPECIALROM

Kjølerom ved kjøkkenet.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvifter plassert på loft.
Det er avtrekk fra begge kjøkken og fra begge baderom.
Forøvrig har boligen naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter, veggventiler og åpningsbare vindusluker.
Luft til luft varmepumpe i stue. Varmepumpen er fra 2009 iht. tidligere salgsopplysninger.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, er plassert i garasje 1 og er fra byggeåret.
Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig. Deler av anlegget er fra nyere tid.
Røykvarslere og slukkeapparater.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten er skrånende ned mot nord og øst.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	317 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	317 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

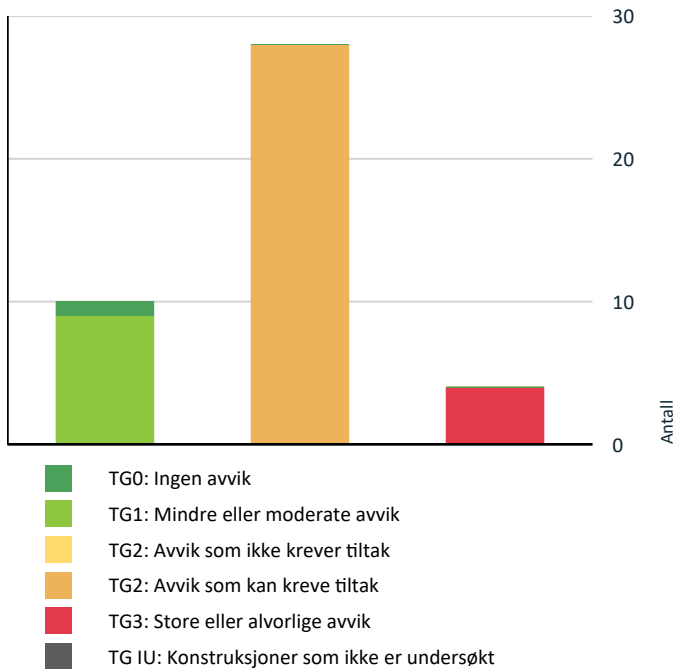
Enebolig med sokkelleilighet

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

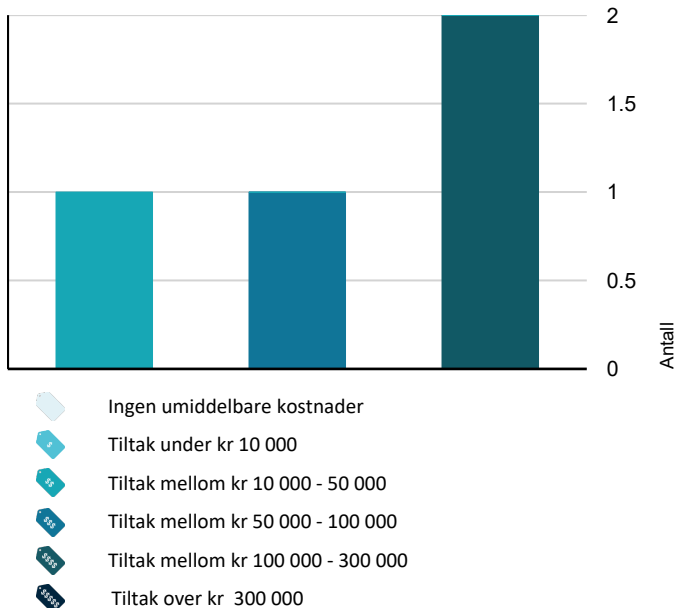
Tegningene av opprinnelig del stemmer med dagens bruk.
Tegningene av tilbygd del stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men kontoret er byggemeldt/godkjent som snekkerverksted.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda og terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i U. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > U. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår iht.
matrikkelinformasjon/tidligere
salgsopplysninger.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygd med stue og kontor i 1. etasje.
------	---------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall - antas fra byggeåret.
Det er enkle snøfangere i form av stigetrinn på taket over inngangssiden.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun enkle snøfangere i form av stigetrinn på taket over inngangssiden.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Liten eller ingen lufting var normal byggeskikk på byggetidspunktet. Kledningen har vær-/aldersslitasje og svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige fasade bør vaskes og overflatebehandles.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft.

Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fukt skjolder i undertaket rundt pipegjennomføringen - antas pga. lekkasje fra pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipebeslaget bør undersøkes nærmere og utbedres.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og med 3-lags glass. Vinduene har produksjonsår 1981. Vinduene i tilbygd stue og kontor har produksjonsår 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har en del slitasje og vedlikeholdsbehov.

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør vaskes og males.

TG 2 Dører

U. etasje har entredører i malt trekonstruksjon. Antas fra byggeåret. 1. etasje har entredør i malt trekonstruksjon. 1. etasje (kontor) har entredør i malt formpresset utførelse. Terrassedør i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Det mangler terskelbeslag på dørene. Det mangler tetting under bod til kontor.

Entredør til bod i U. etasje har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Garasjeporter

2 vippeporter i trekonstruksjon med motoriserte åpner.

TG 2 Veranda og terrasse

Takoverbygd veranda (over bod i U. etasje) Spaltegulv av tre. Gulv av lettlinkerelementer under spaltegulv av tre - antas med tekking med asfaltapp fra byggeåret.

Terrasser i trekonstruksjon med spaltegulv av tre på mark/punktfundamentering. Rekkverk/levegger i trekonstruksjon på deler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Avviket gjelder tettesjikt/membran på veranda (over bod).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon til entre i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Steinfliser, keramiske fliser, laminat, parkett og heltregulv.
Vegger: Malt strie/flater, fliser og trepanel.
Himling: Himlingsplater.

Garasjer og bod i U. etasje har betonggulv, murpuss på vegger og lettklinkerelementer i himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er sprekker i enkelte steinfliser.
Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser og enkelte fliser er løse.
Laminatgulv har slitasje/svelleskader i skjøter.
Laminatgulv har gliper mot overganger/terskler.
Himlingsplatene på soverom i sokkelleilighet er løse.
Det er sprekker i betonggulvet i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Himlingsplater på soverom i sokkelleilighet må utbedres.
Løse fliser/fliser med bom må utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for øvrige tiltak.

! TG 2 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter/planavvik i U. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller er av lettbetongelementer, antas med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Det er avvik:
- Det er gulvknirk 1. etasje.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. +/-10mm. på 2 meters lengde.

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.

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

! TG 1 Radon

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt.

Det er etablert radonbrønn mot grunn med avtrekk.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2-løps elementpipe.
Peis i stue sokkelleilighet.
2 peiser i 1. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger avvik på fyringsanlegget etter tilsyn fra feier iht. eier. Peis i tilbygd stue i 1. etasje har fyringsforbud iht. eier. Dokumentasjon er ikke fremvist og bør innhentes. Eier opplyser at det er dårlig trekk i pipen og at det har forekommet tilbakeslag av røyk i boligen - Dette bør sees i sammenheng med ventilasjonsløsningen i boligen og det bør gjøres tiltak med tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene må utbedres.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Stue i sokkelleilighet har laminatgulv og vegger av betong/mur med malt strie.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det ble gjort enkle overflatesøk med fuktindikator på innvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist marginalt forhøyede fuktverdier nederst på innvendig grunnmur. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuksikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Konstruksjonen bør overvåkes.

! TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

90 graders tretrapp mellom U. etasje og 1. etasje i hoveddel.



TG 1 Innvendige dører

Malte tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc i 1. etasje ble oppusset i 2020 iht. eier.
Baderommet ble da oppusset med fliser utenpå eksisterende konstruksjon.
Vannrør, avløpsrør, sluk og tettesjikt/membran er fra byggeåret.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har god funksjonalitet med dusjdører.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjvegger.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet er hovedsaklig flatt og det er marginalt fall mot sluk lokalt rundt sluket.

Totalt fall høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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 påvist avvik i fuger.

Deler av gulvet er flatt og det er ingen oppkant med lekkasjesikring mot dørterskel.

Det er kun marginalt fall til sluk rundt sluket. Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall til sluk.

Det er hard/sementbasert fuge i overgang mellom gulv og vegger, hjørner - dette er ufagmessig løsning med fare for skader på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres fleksibel silikonfuge mellom gulv og vegger, i hjørner mv.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.
Sluk og membran er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Servantskap med 2 servanter. Utstyr og innredninger er fra 2020.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

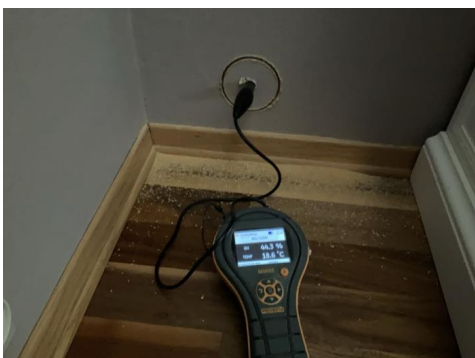
- Det er registrert symptom på fuktskader

Det er misfarging i vegg som antas å skyldes fuktpåkjenning fra baderommet.

Det ble gjort fuktmåling med stikkelektroder i treverket i vegg og det var ikke forhøyede fuktverdier på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/wc/vaskerom i sokkelleilighet består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Fliser.

Vegger: Fliser.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra byggeåret og har nådd forventet levetid som våtrom. Det er sprekker i enkelte fliser. Det er bom (hulrom) under enkelte fliser. Det er riss/slitasje på flisfuger. Hovedgulvet er flatt og det er fare for at evt. lekkasjevann fra installasjoner renner ut av rommet. Baderommet har ingen kjent membranløsning/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

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

For å møte dagens krav til standard må baderommet rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Baderommet har vegger av betong/mur og hulltaking er dermed ikke mulig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på vegg mot bad (fra soverom). Dette indikerer fuktighet i konstruksjonen/veggen antas pga. fuktpåkjennning fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet bør rehabiliteres og tettesjikt/membran bør fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i sokkelleilighet består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils grå fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilator med avtrekk.

Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Kjøkkeninnredningen er fra 2020 iht. eier og har normalt god standard.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



U. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Ventilatorhette med avtrekk. Integriert induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskin. Vaskemaskin og tørketrommel. Komfyrvakt.

Innredningen er fra ca. 1992 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har stedvis noe slitasjemerker.

Vaskemaskin er plassert på kjøkken og det mangler lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres kontrollert avrenning av eventuelt lekkasjevann med vannstoppesystem eller andre tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom ved kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Skadene på rommet antas å ha oppstått pga. feilkonstruksjon med manglende lufting rundt.

Dør til kjølerom er ikke egnet for bruk i kjølerom (mangler isolasjon og tetting).

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Skader i rommet må utbedres.

Kjølerommet må rehabiliteres og bygges om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > KJØLEROM

! TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat. Antas fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Avløpsanlegget har lufting i garasjen og luftingen er ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Luftingen av avløpsanlegget bør føres over tak.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvifter plassert på loft.

Det er avtrekk fra begge kjøkken og fra begge badrom.

Forøvrig har boligen naturlig ventilasjon/tilluft med vindusspalter, veggventiler og åpningsbare vindusluker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brudd i skjøt på ventilasjonskanal på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonskanal på loft må utbedres.

Tilstand på anlegget bør undersøkes nærmere.



! TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmpumpe i stue. Varmepumpen er fra 2009 iht. tidligere salgsopplysninger.

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.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, er plassert i garasje 1 og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Ved lekkasje på varmtvannstanken vil det bli vann i garasjen.

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig. Deler av anlegget er fra nyere tid.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

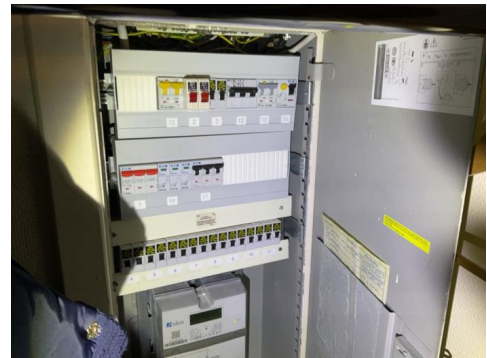
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det eksisterer samsvarserklæringer på deler av arbeidet som er utført i boligen.
Men det eksisterer ikke samsvarserklæringer på alt arbeidet som er utført i boligen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



⚠ TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparater.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drensrør rundt grunnmur. Dreneringen er fra byggeåret.

Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Riss i er synlig i bod i U. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot nord og øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
317 m²/247 m²

Enebolig med sokkelleilighet: 3 Entré, 2 Gang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, 2 Kjøkken, 3 Stuer, 2 Trapperom, 2 Bod, 2 Garasjer, Bad, Kjølerom, Kontor

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rogneveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 141 m ² 2007 4 sov	17-03-2024	4 200 000	3 850 000		3 850 000	27 305
2 Borgelveien 19 ,1940 BJØRKELANGEN 154 m ² 1950 3 sov	01-05-2022	3 900 000	4 060 000		4 060 000	26 364
3 Einerhaugveien 10 ,1940 BJØRKELANGEN 158 m ² 1968 2 sov	23-06-2022	4 200 000	4 050 000		4 050 000	25 633
4 Stigen 12 ,1940 BJØRKELANGEN 183 m ² 2000 5 sov	21-08-2022	4 200 000	4 300 000		4 300 000	23 497
5 Poppelveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 177 m ² 1966 3 sov	23-10-2022	4 200 000	4 100 000		4 100 000	23 164
6 Sjøbyveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 219 m ² 1987 5 sov	13-10-2024	4 900 000	4 900 000		4 900 000	22 374
7 Ekorveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 261 m ² 1982 4 sov	25-03-2024	5 900 000	5 500 000		5 500 000	21 073
8 Sjøbyveien 23 ,1940 BJØRKELANGEN 170 m ² 1985 2 sov	15-06-2023	3 500 000	3 500 000		3 500 000	20 588

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	25 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	67 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med sokkelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med sokkelleilighet	Kr.	4 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 600 000

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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 600 000
--	------------	------------------

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?

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

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



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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 med sokkelleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	102	59		161	
1. etasje	145	11		156	98
SUM	247	70			98
SUM BRA	317				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entré , Gang , Bad/wc/vaskerom , Soverom , Kjøkken , Stue , Entré 2, Trapperom , Bod	Garasje 1, Garasje 2, Bod med utvendig adkomst	
1. etasje	Entré , Gang , Trapperom , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjølerom , Kjøkken , Stue 1, Stue 2	Kontor	

Kommentar

TBA areal (terrasseareal) er omtrentelig angitt og her kan avvik forekomme.
TBA areal gjelder trapp med repø, takoverbygd veranda og terrasse i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene av opprinnelig del stemmer med dagens bruk.
Tegningene av tilbygd del stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men kontoret er byggemeldt/godkjent som snekkerverksted.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppussing av bad/wc i 1. etasje i 2020 - Det ble fremvist fakturaer/dokumentasjon fra flislegger og rørlegger.
Skiftet kjøkkeninnredning i sokkelleilighet - Det ble fremvist fakturaer/dokumentasjon fra snekker og rørlegger, samt samsvarserklæring fra elektriker.

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 med sokkelleilighet	231	86

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Olaf Moen	Kunde
	Gunn-Evy Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	73	222		0	1171.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Einerhaugveien 19							
Hjemmelshaver Gunn-Evy Moen og Olaf Moen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veietablert boligområde ca. 1,5 km. utenfor Bjørkelangen handelssentrum. Nærområdet fremstår som etablert og barnevennlig. Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Bjørkelangen er kommunesenter i Aurskog-Høland kommune. Bjørkelangen har barnehager, skole med 10 trinn og videregående skole. Bjørkelangen har et godt utvalg av butikker og servicetilbud med bla. gågate og 2 kjøpesentre.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt 1.171,4m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	16.10.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.09.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.10.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.05.1981		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	05.05.1992		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XO9778>

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