

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Myrstubben 3, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 187, bnr. 70

## Markedsverdi

**3 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.07.2024

Rapportdato: 04.08.2024

Oppdragsnr.: 13998-1346

Referansennummer: YS1535

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningsakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



#### Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## BYGNING.

Enebolig på en flate med kjeller/krypkjeller.

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig, som har behov for oppgraderinger av våtrom, innvendige overflater og til dels tekniske anlegg.

Krypkjeller har fukt og må utbedres.

Det er generelt behov for modernisering.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

## Enebolig - Byggeår: 1968

[Gå til side](#)

## UTVENDIG

Bygningen har grunnmur av støp og lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak med plassbygget W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang.

Taktekking av betongtakstein.

Vindskier av tre med beslag.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige og feieplattform til pipe med heldekkende beslag.

Stigetrinn som snøsikring.

Trevinduer 3-lags isolerglass datert 1978, 1980 1981, trevindu med 2-lags glass på bad, datert 2005 og på kjøkken datert 1988, trevinduer med 2 glass og koblede vinduer.

Manuelle markiser på flere vinduer.

Ytterdører med 2-lags isolerglass til vindfang og vaskerom, datert 2005.

Terrassedør med 3-lags glass fra stue til terrasse, datert 1981.

Terrassedør med 3-lags glass fra soverom til veranda, datert 1978.

Terrasser i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk av tre og trapp, med tilgang til vindfang hoveddel og vaskerom tilbygg.

Overbygget og delvis innebygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk av tre og pulttak konstruksjon tekket med gjennomsiktige plater.

Veranda i betongkonstruksjoner med rekkverk av stål over garasje innkjøring med tilgang fra soverom.

Heller og kantstein på plattinger, gangbaner og trapp.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og vegg-til-vegg teppe.

Vegger er i hovedsak av trepanel, tapet, malte plater og murforblending.

Himlinger er i hovedsak av malte plater.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Kjeller med utvendig tilgang, integrert garasje, bod og tilgang til krypkjeller.

Garasje og bod har støpt dekke, pussede murvegger og plater i himling, manuell aluminium leddport og vinduer.

Krypkjeller under boligen med tilgang fra garasje. Krypkjelleren er delvis utgravd, grunn består av stein og jordmasser, vegger av støp og lettklinkerblokker med lufteluker, himling av trebord på bjelkelag.

Teglsteinspipe som er forblendet med murstein i stue, heldekkende beslag over tak, sotluke i krypkjeller. Tilkoblet nyere vedovn i stue.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Flere plassbygde garderobeskap.

## VÅTROM

Bad

Det er mosaikk fliser på gulv med fall til støpejernssluk, fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Sanitærutstyr består av toalett med underskap, speil med sideskap og badekar med direkte avløp i gulv.

Naturlig ventilering med veggventil.

Oppvarming med stråleovn.

Vaskerom

Det er vinylbelegg på gulv, fliser og tapetserte plater på vegger og tak-ess plater i himling.

Sanitærutstyr består av dobbel utslagskar av plast med to-greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, laminert benkeplate med underskap og skuffer, samt overskap.

Naturlig ventilering med kanal gjennom bod og ut.

Oppvarming med panelovn.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, laminerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, komfyr, kjøl/frys og nisje/opplegg for oppvaskmaskin.

Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med kanal opp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør av kobber.

Stoppekran er plassert krypkjeller.

Synlige avløpsrør av støpejern og plast.

Stakeluke i garasje, synlig kanal på møneloft over tak er vurdert til å være avløpslufting.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

Luft-til-luft varmepumpe, datert 2021, plassert i stue.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i krypkjeller.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med skrusikringer er plassert i vaskerom.

Det er brannslukningsapparat fra ukjent årstall og røykvarslere i boligen.

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell og løse masser.

Drenering og fuktsikring fra byggeår, iht. leveransebeskrivelse.

Det er forstøtningsmurer av betong.

Det er terrasserte flate partier med fjell i dagen mot bygning.

Vann og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	142 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

## Arealer

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

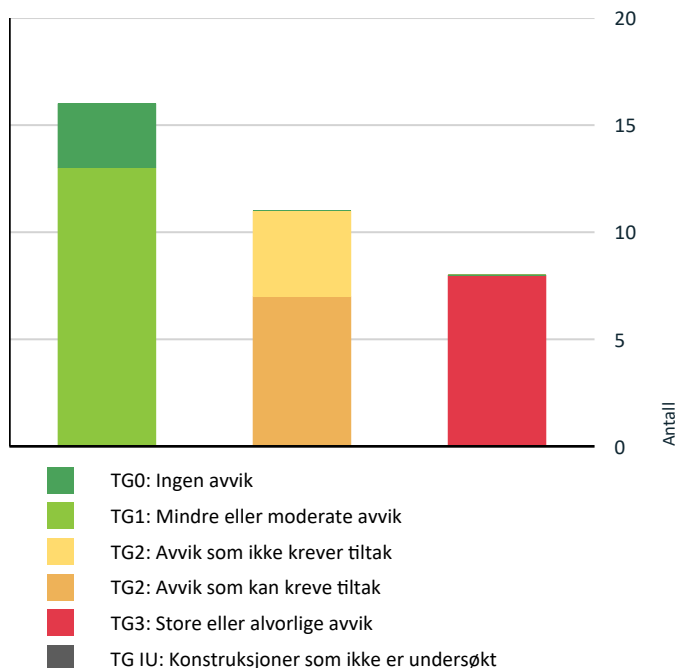
Det foreligger tegningssett fra byggeår, godkjent 4.5.1968.

Det er flere endringer på dagens bruk i forhold til tegninger, bl.a. er garasjeport til kjeller ikke tegnet, vaskerom er utvidet, kjøkken er utvidet, terrasser/veranda er ikke tegnet inn.

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 1.11.1968.

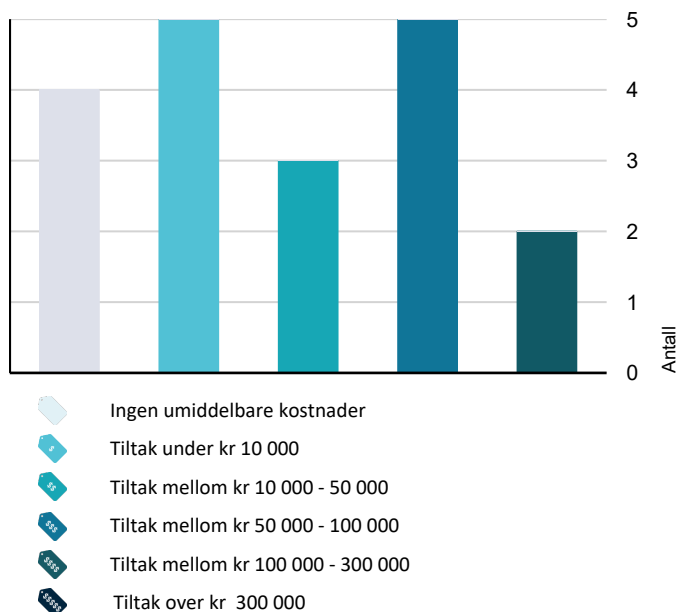
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Eiendommen er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt. På bakgrunn av dette er det svært begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen, det kan være elementer, som ikke er opplyst om og ikke nevnt i rapporten.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det regnvær og dagslys.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dør - soverom/veranda [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

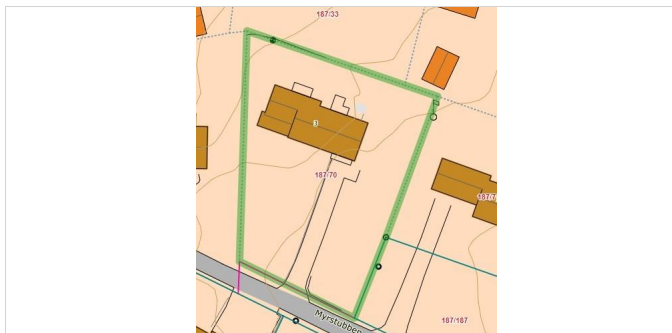
! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Byggeår satt ut fra ferdigattest.  
Kartutsnitt viser eiendommens tomt  
med bygninger.

**Anvendelse**  
Ubebodd bolig.

**Standard**  
Enebolig over et plan bestående av hoveddel med vindfang, gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue med tilgang til overbygget og delvis innebygget terrasse, tilbygg fra samme alder med egen inngang til entre, vaskerom og bod.  
Det er kjeller/krypkjeller under boligen med integrert garasje og bod.  
Boligen har en eldre standard, i hovedsak fra byggeår.

**Vedlikehold**  
Boligen har i hovedsak manglende vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongtakstein.  
Selger opplyser at tekkingen er skiftet av firma, usikkert årstall.  
Vindskier av tre med beslag.  
Det er mose på en takflate, selger opplyser at denne skal fjernes før salg.

Besiktiget fra tak og møneloft.



Taktekking.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.  
Takstige og feieplattform til pipe med heldekkende beslag.  
Stigetrinn som snøsikring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.  
Noe slitasje.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med plassbygget W-takstoler i tre og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med ca. 15 cm glassvatt.  
Begrenset inspisert fra gangbane.  
Det ble observert taksperre ved avløpslufing, som kan ha vært utsatt for fukt, ved fuktmåling ble det ikke avdekket unormale forhold, men bør følges med på.

# Tilstandsrapport



Takspørre med fuktmerker, fuktmåling viste normale verdier.

## Vinduer

Trevinduer 3-lags isolerglass datert 1978, 1980 1981, trevindu med 2-lags glass på bad, datert 2005 og på kjøkken datert 1988, trevinduer med 2 glass og koblede vinduer.  
Manuelle markiser på flere vinduer.  
Det er tegn som tyder på at det er skiftet glass i flere vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu på soverom kan ikke åpnes og har skader.  
Flere eldre vinduer har slitasje og vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Flere vinduer har slitasje.

## Dører

Ytterdører med 2-lags isolerglass til vindfang og entre, datert 2005.  
Dør til entre/vaskerom er inadslående.  
Terrassedør med 3-lags glass fra stue til terrasse, datert 1981.  
Det er tegn som tyder på at det er skiftet glass i terrassedør til terrasse.

## Dør - soverom/veranda

Terrassedør med 3-lags glass fra soverom til veranda, datert 1978.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Terrassedør har skader og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dør bør skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Terrassedør har skader,

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk av tre og trapp, med tilgang til vindfang hoveddel og entre/vaskerom tilbygg.  
Overbygget og delvis innebygget terrasse i trekonstruksjoner med levegg og plexiglass, spaltegulv, rekkverk av tre og pulltak konstruksjon teknet med gjennomsiktige plater.  
Veranda i betongkonstruksjoner med rekkverk av stål over garasje innkjøring med tilgang fra soverom.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse til inngangsparti hoveddel har råteskader i hjørnestokk og manglende vedlikehold, fortrinnsvis på rekkverk.  
Overbygget terrasse har skjevheter, lekkasje i tak og råteskader i lekter til taktekking.  
Veranda i betongkonstruksjoner har avskalet puss og manglende vedlikehold.

Høyde og åpninger i rekkverk er lavere enn dagens krav.  
Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.  
Åpninger i rekkverk være maks 0,10 m, inntil en høyde på 0,75 m over gulv eller trinnforkant i trapp, iht. dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
  - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Råteskader må utbedres eller utskiftes, deler med manglende vedlikehold må utbedres og behandles.  
Tak til terrasse bør skiftes.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader i hjørnestokk.



Lekkasje og råteskade i tak over terrasse.



Veranda må utbedres og behandles.

## Andre utvendige forhold

Heller og kantstein på plattinger, gangbaner og trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av heller og kantstein ligger ujevnt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av heller og kantstein må tas opp, underlag utbedres og legges ned på nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Heller må utbedres.

## INNVENDIG

### Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat, belegg og vegg-til-vegg teppe. Vegger er i hovedsak av trepanel, tapet, malte plater og murforblending. Himlinger er i hovedsak av malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre overflater med slitasje er bl.a. gulnet, skjolder, løs maling, teppe med slitasje og bretter, fuktskjolder mot yttervegger i garderobeskap og i bod tilbygg, som trolig skyldes kondens.

Det er røyklukt i boligen.

Det er behov for modernisering.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes renovering av de fleste innvendige overflater.

Fuktskjolder i garderobeskap må undersøkes nærmere om eventuelle skader i yttervegg,

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

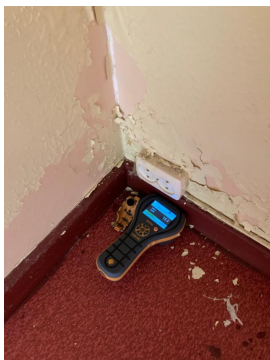


Innvendige overflater må utbedres.

# Tilstandsrapport



Fuktskjolder i garderobeskap må undersøkes nærmere.



Tegn på fukt i bod, fuktmåling viste normale verdier.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv. Det er målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom i stue.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad.

## TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe som er forblendet med murstein i stue, heldekkende beslag over tak, sotluke i krypkjeller. Tilkoblet nyere vedovn i stue.

Det er ikke mottatt opplysninger om siste feiing eller tilsyn. Det anbefales tilsyn ved overtakelse til ny eier, da det ikke foreligger opplysninger.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller med utvendig tilgang, integrert garasje, bod og tilgang til krypkjeller.

Garasje og bod har støpt dekke, pussede murvegger og plater i himling, manuell aluminium leddport og vinduer.

Noe slitasje og riss/sprekker i dekke, vurdert til normalt i forhold til alder.

Eternitt plater i himling.

Det bemerkes at plater av eternitt kan inneholde asbest.

Alle virksomheter som skal utføre riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale, skal derfor ha tillatelse fra Arbeidstilsynet.

Se mer på [arbeidstilsynet.no](http://arbeidstilsynet.no).



Integrert garasje i kjeller.

# Tilstandsrapport



Garasje.

## TG 3 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under boligen med tilgang fra garasje. Kryp Kjelleren er delvis utgravd, grunn består av stein og jordmasser, vegger av støp og lettklinkerblokker med lufteluker, himling av trebord på bjelkelag. Ses i sammenheng med "Drenering".

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Fuktig krypkjeller med synlig stående vann på grunn. Ved fuktmåling i trebord i himling ble det målt opp til ca. 28 %, som er skadelig fukt,

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å dekke til grunn med plast eller vintermatter, for å hindre fukt fra grunn til å skade bjelkelag.

Eldre krypkjellerer må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørmengder og bør holdes under oppsikt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fukt i krypkjeller.



Fuktmåling viste skadelig fukt i krypkjeller.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel og løse håndtak.

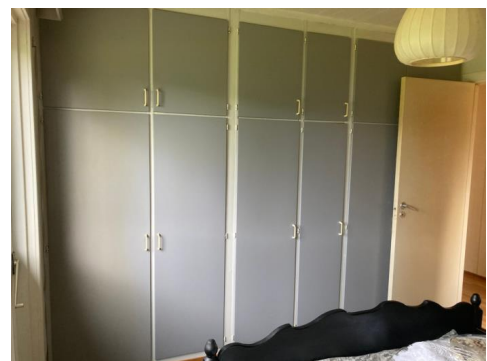
### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Andre innvendige forhold

Flere plassbygde garderobeskap. Normal slitasje i forhold til alder.



Plassbygde skap.

## VÅTROM

1.ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Eldre bad fra ukjent alder, det foreligger ingen opplysninger.

Det er mosaikk fliser på gulv med fall til støpejernssluk, fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Sanitærutstyr består av toalett med underskap, speil med sideskap og badekar med direkte avløp i gulv.

Naturlig ventilering med veggventil.

Oppvarming med stråleovn.

Det er ingen tegn til membran/tettesjikt på badet, flislegging er av meget svak utførelse og det er sprekker i flere fuger, servant har sprekker i emaljen.

På grunnlag av registrerte avvik, ikke faglig utførelse og alder er det vurdert at badet må helrenoveres, inntil dette blir gjort anbefales etablering av dusjkabinett.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad.



Sluk uten tegn til membran.



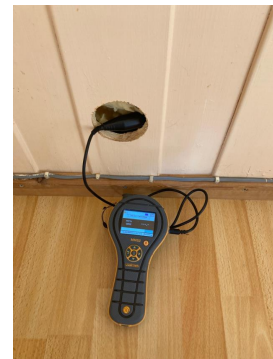
Flislegging er ikke faglig utført.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vindfang mot badekar.

Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Eldre vaskerom med egen utgang.

Det er vinylbelegg på gulv, fliser og tapetserte plater på vegger og tak-ess plater i himling.

Sanitærutstyr består av dobbel utslagskar av plast med to-greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, laminert benkeplate med underskap og skuffer, samt overskap.

Naturlig ventilering med kanal gjennom bod og ut.

Oppvarming med panelovn.

Vaskerommet er ikke bygget etter dagens krav, det er ikke sluk på rommet, gulvbelegg er ikke tett, veggfliser har løse og sprekke fuger, et utslagskar har sprekke i bunn.

På grunnlag av vaskerommet ikke er bygget som våtrom etter dagens krav, registrerte avvik og alder er det vurdert at vaskerommet må helrenoveres.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vaskerom med utslagskar.



Vaskerom med benkeinnredning.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt i bod mot utslagsvask.
- Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



- Fuktmåling uten avvik.
- Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, laminerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, komfyr, kjølfrys og nisje/opplegg for oppvaskmaskin.

Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate har skjolder og noe fuktskadet i underkant, veggfliser har løs/sprekke fuger, bunnplate i benkeskap har fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser bør refuges og det bør vurderes å skifte benkeplate, for øvrig fungerer kjøkkenet med dagens tilstand.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kjøkkeninnredning.



Skjolder på benkeplate.



# Tilstandsrapport



Bunnplate i benkeskap har fuktskade.

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kanal opp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.  
Stoppekran er plassert krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

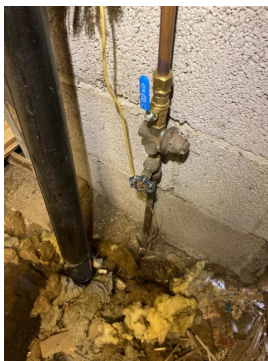
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stoppekran i krypkjeller.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av støpejern og plast.  
Stakeluke i garasje, synlig kanal på møneloft over tak er vurdert til å være avløpslufting.

#### Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Støpejern avløpsrør med stakeluke.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegger.

### TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, datert 2021, plassert i stue.  
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring og panelovner.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i krypkjeller.  
Ukjent alder, vurdert til ikke å være over 20 år, som er normal brukstid for beredere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).  
Årsaken er å unngå risiko for varmegang og brann.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder.

## ⚡ 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 forenklede 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.*

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.  
El-skap med skrusikringer er plassert i vaskerom.

Det er ikke fremvist dokumentasjon og ingen opplysninger om anlegget.

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.  
**1968 Grunnet dødsbo foreligger ingen opplysninger.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og 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 På grunnlag av manglende dokumentasjon og alder på anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



El-skap.

## ⚡ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Det er brannslukningsapparat fra ukjent årstall og røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat skal ikke være eldre enn 10 år.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og løse masser.

### TG 3 Drenering

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

Drenering og fuktsikring fra byggeår, iht. leveransebeskrivelse. Vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje. Ses i sammenheng med "Rom under terreng".

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert fukt og stående vann i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Stående vann i kjeller tyder på svikt i drenering/fuktsikring.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av støp og lettklinkerblokker.

### TG 1 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av betong.



Forstøtningsmurer.

### TG 2 Terrengforhold

Det er terrasserte flate partier med fjell i dagen mot bygning. Ses i sammenheng med "Drenering".

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved eventuelt omlegging av heller og utbedring av drenering bør det foretas terrengjustering med fall fra bygning.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder.

#### 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.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**142 m<sup>2</sup>/111 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, 3 Bod, Vaskerom, Entré, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 000 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 450 000**

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**

**3 000 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**3 000 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Blåvingeveien 3 ,1930 AURSKOG 94 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	22-06-2023	3 200 000	<b>3 160 000</b>	0	3 160 000	<b>33 617</b>
2 Seljeveien 3 ,1930 AURSKOG 148 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	20-06-2023	4 150 000	<b>3 975 000</b>	0	3 975 000	<b>26 858</b>
3 Vepsefaret 4A ,1930 AURSKOG 159 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	11-01-2024	3 950 000	<b>3 900 000</b>	0	3 900 000	<b>24 528</b>
4 Sommerfuglstien 3 ,1930 AURSKOG 172 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	05-03-2024	3 800 000	<b>3 800 000</b>	0	3 800 000	<b>22 093</b>
5 Sagtomtveien 11 ,1930 AURSKOG 211 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	07-11-2023	4 275 000	<b>4 150 000</b>	0	4 150 000	<b>19 668</b>
6 Bogstadsvingen 12 ,1930 AURSKOG 148 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	24-01-2023	2 800 000	<b>2 750 000</b>	0	2 750 000	<b>18 581</b>
7 Nordveien 47 ,1930 AURSKOG 117 m <sup>2</sup> 1947 4 sov	13-07-2024	1 600 000	<b>1 610 000</b>	0	1 610 000	<b>13 761</b>

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter, beregnet årsbeløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune. Kr. 22 483

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 22 500**

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 250 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 300 000

**Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 1 950 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 950 000**

## 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. 1 500 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 1 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 450 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

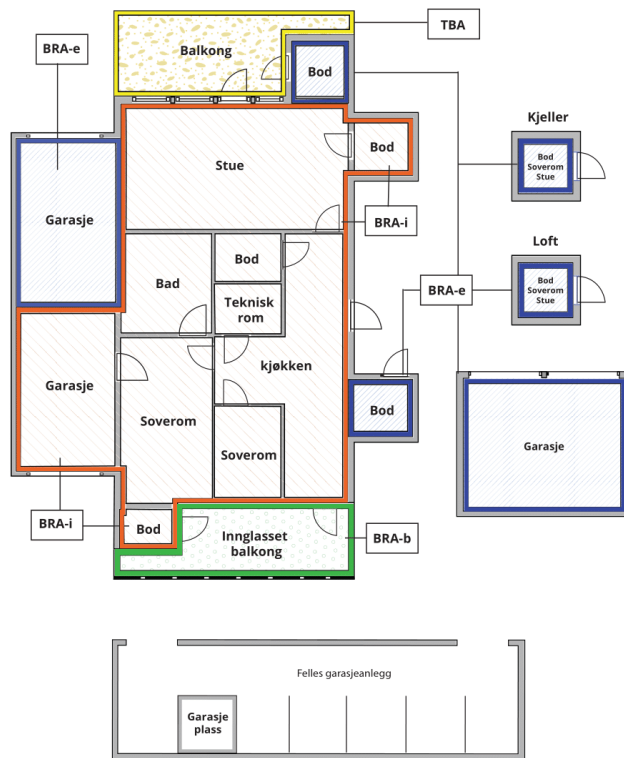
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	111			111	45
Kjeller		31		31	
<b>SUM</b>	<b>111</b>	<b>31</b>			<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>142</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue , Kjøkken , Bod , Bod 2 , Vaskerom , Entré		
Kjeller		Garasje , Bod	

### Kommentar

Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Garasje på ca. 25 m<sup>2</sup> og bod på ca. 6 m<sup>2</sup> i kjeller er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e), da de har kun utvendig tilgang. Kryp kjeller er ikke måleverdig da takhøyde er under 1,90 m.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,25 m til ca. 2,44 m.

Målt takhøyder i kjelleretasje: Varierende ca. 2,10 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige endringer utover det som er nevnt under "Lovlighet".

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommene bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegningssett fra byggeår, godkjent 4.5.1968.

Det er flere endringer på dagens bruk i forhold til tegninger, bl.a. er garasjeport til kjeller ikke tegnet, vaskerom er utvidet, kjøkken er utvidet, terrasser/veranda er ikke tegnet inn.

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 1.11.1968.

### 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

### 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	101	41

### Kommentar

Enebolig

S-rom er garasje og boder.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	187	70		0	1465 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet
<b>Adresse</b> Myrstubben 3, 1930 Aurskog							
<b>Hjemmelshaver</b> Tollerud, Hans Chr (død)							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på etablert boligfelt sentralt på Aurskog i Aurskog-Høland kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

### Om tomten

Eiet tomt på 1.465 m<sup>2</sup>, som har terrasserte flate partier og opparbeidet med heller, plen, trær og beplantning. Gruset innkjøring og parkering.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst skjøte, datert 2.9.1968.

Tinglyst målebrev, datert 14.6.1968.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2024	Ikke utfylt grunnet dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse	05.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	18.07.2024	Sit.kart, planer, komm.gebyrer, matrikkelrapport.	Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	01.11.1968	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Kunde	16.07.2024	Kunde fremviste dokumentasjon, bl.a. leveransebeskrivelse fra byggeår, skjøte, målebrev, tegninger/detaljer	Gjennomgått	10	Nei
Tegninger	18.07.2024	Tegningssett fra byggeår.	Gjennomgått	3	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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Y51535>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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