

Tilstandsrapport



Enebolig



Heggevikveien 43 , 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 182, bnr. 39

Markedsverdi

4 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 13998-1487

Eiendomsverdi ref nr: QR3738

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Fagersand'.

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND BOLIG.

Eldre bolig, som er omfattende renoveret de siste årene og holder i hovedsak en normal god tilstand.

Bad/vaskerom er fra ukjent alder og det er enkelte avvik som det gjøres oppmerksom på.

Enkelte avvik er grunnet sikkerhet og vurdert etter dagens krav.

Det foreligger omfattende dokumentasjon av boligen, kontakt eier for nærmere opplysninger.

Dette er 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: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur på eldre del er av naturstein, tilbygg har lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning, vindskier av tre med beslag.

Kjelleretasje med pussede murvegger.

Saltak konstruksjon med ventilert møneloft (loft over loftetasje), som har tilgang utvendig fra veranda og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til pipe med halvbeslag.

Snøfangere på deler av taket.

Trevinduer med 3-lags isolerglass og lufteventil i flere.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra soverom til veranda loftetasje.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til terrasse 1.etasje.

Tredør til kjeller.

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og delvis rekkverk med blomsekasser.

Overbygget veranda med tilgang fra loftetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av malt tregulv og laminat.

Vegger er i hovedsak av malt trepanel og MDF plater.

Himlinger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater.

Etasjeskiller av bjelkelag.

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovner i stuer.

Kjellerbod med utvendig tilgang, har betonggulv, vegger av lettklinkerblokker og trepanel, himling av trepanel. Kryp kjeller under deler av bygningen med tilgang fra kjellerbod. Kjelleren har vegger av stein og lettklinkerblokker, bjelkelag med stubbloft i himling, gulv av støp og fjell med jordmasser.

Malt tretrapp med repos.

Eldre tredører og nyere profilerte formpressede innerdører.

Garderobeskap i flere rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.

Estimert at våtrommet ble bygget på tidlig 2000 tallet ut fra løsninger.

Fliser og malt trepanel på vegger og malt trepanel med downligths i himling.

Fliser på gulv med sokkelflis der det er trepanel på vegger, nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Plastluk i dusjsone og ved opplegg for badekar, uten synlig membranmansjett.

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speil med lys, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin og klargjort for tilkobling av badekar. Det er elektrisk styrt vifte.

En mindre spalte under dørbled for tilluft, samt ventiler i vinduer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt emaljert vaske- og skyllekum og platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Tregulv og trepanel på vegg over kjøkkenbenk.

Spiskammers med hyller og benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på halvplanet har laminatgulv, trepanel på vegger og malte plater i himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant, oppvarming med panelovn.

Naturlig avtrekk med veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system.

Det er akkumulatortank og stoppekran i krypkjeller, samt bryter for vannpumpe.

Synlige avløpsrør av plast.

Det er observert rør over tak, som er vurdert å være for lufting av avløpsanlegget.

Eventuell staking av røranlegget kan gjøres fra åpent anlegg i kjeller.

Naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert under trapp.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Biovac mini-renseanlegg med service avtale.

Privat borevann, der brønnen er under terrassen.

Oppgradert el-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i soverom. Måler og inntak er plassert i utvendig skap.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og jordmasser etter det som kan observeres i kjeller.

Terrenget rundt bygningen er forholdsvis flatt med noe fall fra sør.

Privat utvendig vann- og avløpsledninger til renseanlegg og borebrønn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	206 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m ²
Totalpris	4 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra tilbygg i 1979.

Det er flere endringer fra tegninger til dagens bygning, iht. eier er endringer som er utført i hans eie, ikke søknadspliktige.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen, iht. kommunens arkiver.

Garasje

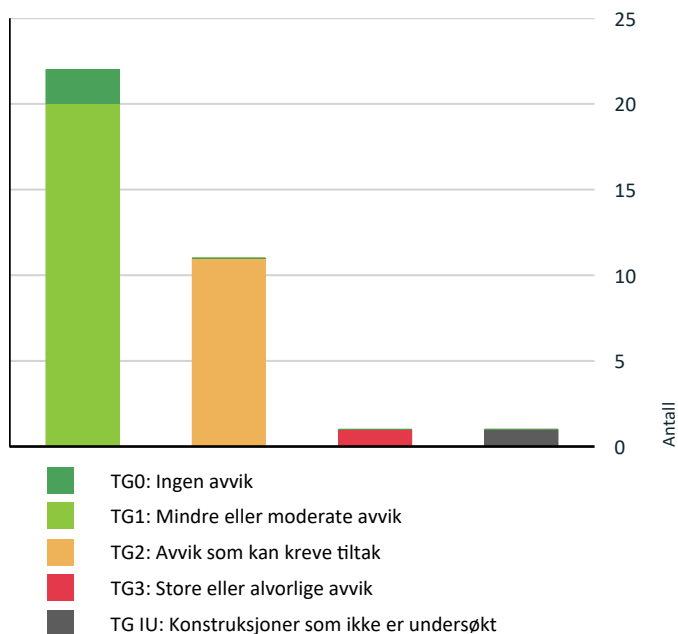
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger datert 7.5.2023, der innvendig delevegg ikke er bygget.

Det foreligger ferdigattest datert 20.2.2026.

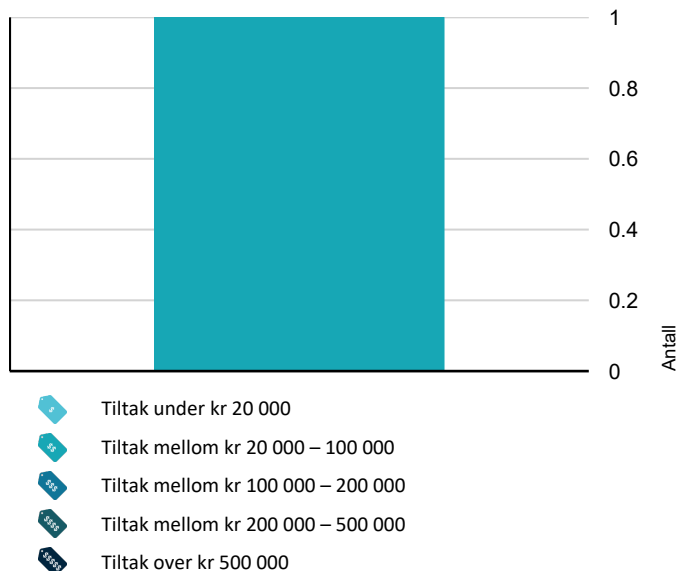
Sammendrag av boligens tilstand

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 iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Tilleggsbygninger som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse, iht. tolkningsuttalelse fra KDD.

På befaringsdagen var det snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert.

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.

Det henvises til FDV mappe utarbeidet av eier i rapporten, denne kan fås av eier ved interesse.

På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

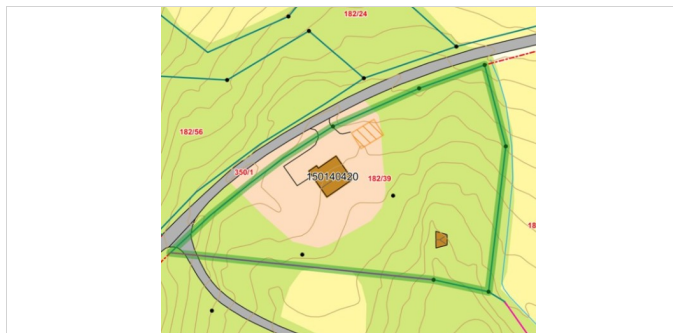
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser eiendommens tomt med
bygninger.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Enebolig med 1-1/2 etasje og et mellomplan, samt kjeller under
deler av bygning..
Hovedplanet med inngangsparti består av entre, kjøkken med
spiskammers, to stuer, gang.
På mellomplanet er det en gang, toalettrom og bad/vaskerom.
Loftetasje består av gang, kontor og to soverom, der et har tilgang
til veranda.
Kjelleretasje består av en kjellerbod og krypkjeller med utvendig
tilgang.
Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og
strøm.
Det er privat vann og avløp.
Innlagt fiber.
Boligen har en oppgradert standard.

Vedlikehold
Boligen har i hovedsak et normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygg bolig.
2013	Ny installasjon	Biovac renseanlegg.
2019	Oppgradering	Renovert toalettrom, med nytt gulv, panel og listverk. Malt tak. Utført som egeninnsats.
2023	Oppgradering	Revet gammel kledning og isolasjon, foret ut vegg og etterisolert vegger og på loft, ny kledning, skiftet vinduer, terrassedører og inngangsdør. Nye nedløpsrør. Nye vindskeer og toppbord med beslag mot sør, nye beslag på toppbord mot nord, utført av Thøgersen Bygg og Drift, samt noe egeninnsats. Nye rør, isolert og ny gjennomføring i vegg til avtrekksvifte på bad, utført av Thøgersen Bygg og Drift. Bygget overbygg til terrasse, fornyet terrasse på østsiden og veranda fra loftetasje, Renoverte flere innvendige overflater. Utført av Thøgersen Bygg og Drift. Renovert deler av el-anlegget, se punkt om elektrisk anlegg. Utført av ST-Elekro AS.
2024	Oppgradering	Nytt strømmopplegg og spotter på kontor, utført av ST-Elekro AS.
2025	Oppgradering	Skiftet vifte, hele PLS og styringsenheten til Biovac renseanlegg, utført av Biovac.
2026	Oppgradering	Nye varmekabler i gulvet i inngangspartiet, utført av ST-Elekro AS.
		Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Se for øvrig egenerklæring og FDV mappe fra eier. Dagens eiere tok over boligen i 2017.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekking av betongtakstein.
Ukjent undertak og alder på tekkingen.

Taket er delvis snødekt og det er ikke hensiktsmessig eller forsvarlig med inspeksjon fra taket.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Ukjent alder og materiale på taktekking og undertak medfører usikkerhet om tilstand og levetid, noe som kan øke risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

! TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til pipe med halvbeslag.

Snøfangere på deler av taket.

Nedløp og beslag på toppbord til vindskier ble skiftet i 2023, iht. eier.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Begrenset besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Dagens krav TEK-17 beskriver: "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg."

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere snøfangere på resterende deler av taket for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskader eller skade på eiendom.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning, vindskier av tre med beslag.

Kjelleretasje med pussede murvegger.

Ved stikkkontroll ble det observert musebånd.

Eier opplyser at i 2023 ble all gammel kledning revet helt inn til reisverket, og all gammel isolasjon fjernet.

Foret på vegger 5-10 cm rundt hele huset, og blåseisolerte med hunton trefiber, det er nå ca. 20 cm isolasjon i yttervegger.

Ny utvendig kledning, samt nye vindskier mot sør.

Yttervegg av lettklinkerblokker under kjøkken går opp til benkeplate, denne var planlagt at skulle isoleres, men dette er ikke gjort og bør isoleres for å hindre kulde og frost i benkeskap.

Det er noe gjenstående utvendig overflate behandling.

Ytterligere informasjon i FDV mappe.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Saltak konstruksjon med ventilert møneloft (loft over loftetasje), som har tilgang utvendig fra veranda og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.

Kne- og møneloft begrenset inspisert grunnet løssull isolasjon.

Eier opplyser at loft er blåseisolert med hunton trefiber. Skråtak er også blåst med trefiber, her ble også takene revet innvendig for å få ut all gammel isolasjon i 2023.

Lufting i skråtak er ikke optimal, så det bør følges med på.

Ytterligere informasjon i FDV mappe.



Møneloft.



Kneloft.

! TG 1 Vinduer

Kommentar

Trevinduer med 3-lags isolerglass og lufteventil i flere.

Alle vinduer ble skiftet i 2023, med unntak av et i kjeller.

Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

! TG 1 Dører

Kommentar

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra soverom til veranda loftetasje.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til terrasse 1.etasje.

Tredør til kjeller med mindre skader.

Dører ble skiftet i 2023, med unntak av dør til kjeller, iht. eier.

Det foreligger dokumentasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og delvis rekkverk med blomserkasser.

Overbygget veranda med tilgang fra loftetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Overbygget terrasse og fornyet terrasse på østsiden og veranda i 2023. Blomsterkasser på terrasse ble bygget i 2026.

Iht. eier.

Ytterligere informasjon i FDV mappe.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulvene er i hovedsak av malt tregulv og laminat.

Vegger er i hovedsak av malt trepanel og MDF plater.

Himlinger er i hovedsak av malt trepanel og malte plater.

De fleste innvendige overflater er enten skiftet eller overflatebehandlet, i 2023 og fremover, det er eldre overflater enkelte steder med merker etter tidligere åpning o.l. og bruksslitasje, dette er vurdert til normalt i forhold til alder.

Gulv i entre ble oppgardert i 2026 med bl.a. flytesparkel og varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tregulv i 1.etasje har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tregulv bør behandles.



Slitasje på tregulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller av bjelkelag.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.

1.etasje stue/kjøkken og gang ble det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rom.

Loftetasje soverom og gang ble det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rom.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedovner i stuer.

Eier opplyser at det var beksot i pipe, dette ble utbedret med å løfte toppplate på pipe for tilgang for feiing, utført av Sinotec AS i 2025.

Pipe ble frest 19.11.2025, iht. NRBR.

Tilsyn av fyringssteder i 2022, eier har ikke dokumentasjon på dette.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Kjellerbod med utvendig tilgang, har betonggulv, vegger av lettklinkerblokker og trepanel, himling av trepanel.

Det ble ikke avdekket fukt eller unormale forhold ved fuktmåling.

Hulltaking er ikke relevant da yttervegger er av åpnet lettklinkerblokker.

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

TG 2 Krypkjeller

Kommentar

Krypkjeller under deler av bygningen med tilgang fra kjellerbod.

Kjelleren har vegger av stein og lettklinkerblokker, bjelkelag med stubbloft i himling, gulv av støp og fjell med jordmasser.

Deler av bjelkelaget er skiftet av tidligere eiere etter 2009, iht. tidligere salgsoppgave.

Naturlig ventilering.

Det er to tanker av plast for tidligere avløpsanlegg, disse er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Tilstandsrapport

På befaringsdagen ble det observert mindre fukt på steinmur og fjell, fuktmåling i trevirke viste ca. 13 %, som er normalt.

Eier opplyser at det er noe synlig fukt i steinmur på den gamle delen av huset, mot sørøst.

Det ble forsøkt utbedret i 2023, men det har ikke endret seg nevneverdig.

Det er mus i krypkjeller, som det bør gjøres tiltak mot, om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Eldre krypkjellere regnes som risikokonstruksjoner da de ofte mangler moderne fuktsikring, og kan være utsatt for fuktproblemer, spesielt ved store nedbørsmengder.

Krypkjelleren bør derfor overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle endringer i fuktforholdene, og tiltak bør vurderes dersom fuktproblematikken forverres.

Tiltak mot mus bør også iverksettes for å unngå skader på konstruksjonen og redusere risiko for lukt og helseplager.



Del av krypkjeller.



Fuktmåling viste normale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Malt tretrapp med repos.

Eldre smal trapp til loftetasje.

Sikkerhetsvurderinger er vurdert under HMS punktet.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Eldre tredører og nyere profilerte formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte innerdører tar i karm.

Dør til et soverom mangler knapp til lukkemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Døren bør justeres slik at den går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre normal funksjon. Hvis tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på dør eller karm.

Lukkemekanisme bør utbedres så den fungerer til sin hensikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Garderobeskap i flere rom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Bad/vaskerom.

Ukjent alder på våtrommet.

Estimert at våtrommet ble bygget på tidlig 2000 tallet ut fra løsninger.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Dagens eier har montert avtrekksvifte med rørgjennomføring i 2023.



Bad/vaskerom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Fliser og malt trepanel på vegger og malt trepanel med downligths i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er malt trepanel i våtsoner til dusj og servant.

En sprekt flis ved vindu.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Malt trepanel i våtsoner må behandles grundig for å hindre fuktskader i overflate og konstruksjon.
Sprekk i flis ved vindu er ikke i våtsoner, men anbefales skiftes hvis det er mulig å fremskaffe tilsvarende
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til råte, sopp og skader på bygningskonstruksjonen.
Tiltak bør ses i sammenheng med vurdering av membran/tettesjikt.



Malt trepanel i våtsoner til servant.



Skadet flis ved vindu.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på gulv med sokkelflis der det er trepanel på vegger, nedsenket dusjsone og gulvvarme.

I dusjsone er det mindre fall til delvis flatt gulv mot sluk.

Gulvet utenfor dusjsone er forholdsvis flatt,

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

I tillegg er det ca. 10 mm synlig membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv er ikke iht. krav på byggetidspunktet.

Det er løse fliser og fug i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sikkerhet på gulvet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Løse fliser og fuger må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Når badet skal renoveres, bør fallforholdene utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk og unngå vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader og redusert brukssikkerhet.



Løse fliser ved sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk i dusjsone og ved opplegg for badekar, uten synlig membranmansjett.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er trepanel i våtsoner utenfor dusjsone og ved servant uten synlig membran/tettesjikt. TG3 er gitt for dette forholdet.

Sluk har ikke synlig membranmansjett eller klemring.

Ukjent alder på membran/tettesjikt, det er vurdert at halvparten av normal brukstid er oppnådd.

Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

Fliser og membran på mur/betong har normal brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

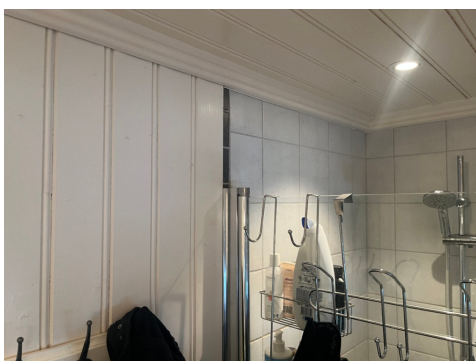
Tilstandsrapport

Det må etableres membran/tettesjikt i alle våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende eller utilstrekkelig membran/tettesjikt medfører risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet. Kostnadsestimat er kun for etablering av tettesjikt i våtsoner (lokale tiltak).

Sluk bør undersøkes nærmere av fagmann om disse fungerer til sin hensikt og om det er behov for tiltak, konsekvens av lekkasje ved sluk er fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trepanel mot dusjsone.



Sluk i dusjsone.



Sluk på gulv ved opplegg for badekar.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speil med lys, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin og klargjort for tilkobling av badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servantskap har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Servantskap bør utbedres eller skiftes.



Servantskap med fuktskader.



Det er klargjort for tilkobling til badekar.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.
En mindre spalte under dørblad for tilluft, samt ventiler i vinduer.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt i kjeller mot gulv til dusjsone.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISKAMMERS

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt emaljert vaske- og skyllekum og platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.
Tregulv og trepanel på vegg over kjøkkenbenk.
Spiskammers med hyller og benkeplate.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Noe krakelering i vaskekummer og benkeplate har bruksslitasje, vurdert til mindre avvik.
Spiskammers ble oppgradert med nye hyller og benk i 2023.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISKAMMERS

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom på halvplanet har laminatgulv, trepanel på vegger og malte plater i himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant, oppvarming med panelovn.
Naturlig avtrekk med veggventil.
En mindre tilluftspalte under dørblad.
Toalettrom ble renoverert i 2019.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.
Tilluft spalte er forholdsvis liten og har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør monteres mekanisk avtrekk, og tilluftspalten bør utvides for å sikre effektiv ventilasjon av rommet.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system.
Det er akkumulatortank og stoppekran i krypkjeller, samt bryter for vannpumpe.



Vannrør av plast og kobber i kjeller.



Akkumulatortank og stoppekran i krypkjeller.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast.

Det er observert rør over tak, som er vurdert å være for lufting av avløpsanlegget.
Eventuell staking av røranlegget kan gjøres fra åpent anlegg i kjeller.

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilasjon.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert under trapp.

Utdelen til varmepumpe avgir en god del vann ved avriming, spesielt på vinterstid og må ledes vekk fra bygning så vannet ikke trenger inn i kjeller og skaper fuktskader.
Et tiltak kan være en drypp-panne og rør med varmekabel til egnet sted.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Utdel til varmepumpe.

! TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.
Ukjent alder, vurdert til nyere bereder.
Normal brukstid for beredere er ca. 20 år.

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).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



Varmtvannsbereder.

! TG 1 Renseanlegg

Kommentar

Biovac mini-renseanlegg med service avtale.

Eier opplyser at anlegget har feilet to ganger, i 2024 og 2025.
I 2025 ble anlegget utbedret av Biovac med skifte av vifte, hele PLS og styringsenheten.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

! TG 1 Borevann

Kommentar

Privat borevann, der brønnen er under terrassen.

Eier opplyser:

Om sommeren hender det at tilsiget ikke tåler bruk av f. eksempel vannspreder. Da går brønnen tom, og pumpe må restarteres.
Det har skjedd 3 ganger på de 9 årene jeg har bodd her. Den ene gangen vannet jeg plen med vannspreder, og de to andre gangene har hageslangen hoppet av med trykk på, og tømt anlegget.
Alle gangene har vi hatt vann igjen i løpet av 6-10 timer.

Ytterligere informasjon i FDV mappe.

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.

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

Kommentar

Tilstandsrapport

Oppgradert el-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i soverom.
Måler og inntak er plassert i utvendig skap.

Renovert deler av el-anlegget med bl.a. flyttet inntakssikring fra loft til eget skap på utsiden av huset. Nye kurser til kjøkken.
Nytt strømopplegg og spotter på kjøkken. Montert avtrekksvifte, spotter og skiftet termostat på bad. Montert nytt stikk og taklampe på toalett
Montert spotter i takoverbygg på terrasse, ink. to stikk til forbruk ute. Montert spotter i overbygget del av terrasse mot sør. Montert varmepumpe.
Nytt strømopplegg og spotter i inngangsparti.
Utført av ST-Elektro AS i 2023.
Nytt strømopplegg og spotter på kontor, utført av ST-Elektro AS i 2024.
Nye varmekabler i gulvet i inngangspartiet, utført av ST-Elektro AS i 2026.
Iht. eier.

Det foreligger samsvarserklæring og øvrig dokumentasjon fra ST-Elektro AS, datert 19.9.2024

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.
1930 Ukjent årstall på det eldste delene av anlegget.
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?
Ja

Se punkt om elektrisk anlegg.

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

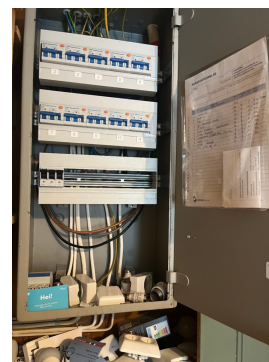
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier, fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap i loftetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er byggegrunn av fjell og jordmasser etter det som kan observeres i kjeller.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Tilstandsrapport

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig enkelte steder.

Eier opplyser:

Drenering er mangelfullt utført, på sørøstsiden av huset (under terrasse) står huset på fjell, der ligger drencrør i singel rett på fjellet, med lite overdekning.

Det er ca. 10 cm singel over drencrør, isolert med 5 cm xps og så ytterligere 5 cm singel over det igjen.

Denne dreneringen er dratt ut på hver side, og ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast har ikke montert klemlist i overkant. Iht. eier er drenering ikke ferdigstilt og har mangler.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Andre tiltak:

Det må etableres klemlist på grunnmursplast over terreng for å hindre unødig fuktinntrengning i kjeller, som kan føre til fukskader.

Videre tiltak bør vurderes i sammenheng med tilstanden i kjeller, da mangelfull drenering og fuksikring kan medføre økt risiko for fuktproblemer og skader på konstruksjonen. Ytterligere utbedringer kan bli nødvendige dersom det oppdages fukt i kjellerrommene.



Synlig grunnmursplast uten klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur på eldre del er av naturstein, tilbygg har lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Deler av steinmur i kjeller har løsnet, dette kan komme fra nr det ble laget gjennomgang i mur, uten at dette kan bekreftes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør iverksettes tiltak for å sikre at steinblokker ikke faller ned eller løsner ytterligere.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være ytterligere skader på grunnmuren, og dersom dette gjelder bærende konstruksjoner, kan det oppstå setninger i overliggende konstruksjoner.



Løse steinblokker i kjeller.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Terreng rundt bygningen er forholdsvis flatt med noe fall fra sør. Eier opplyser at det er gravd terrenggrøfter sør for bygning og ut på sidene for å lede overvann vekk fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Privat utvendig vann- og avløpsledninger til renseanlegg og borebrønn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Vinduer i loftetasje mangler barnesikring, som er dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er behov for tiltak

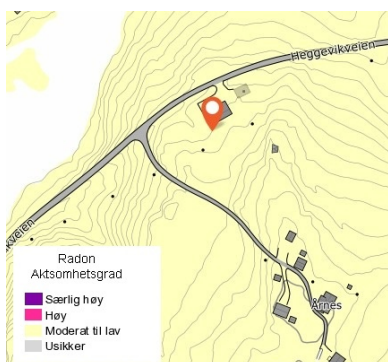
Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radongass kan medføre alvorlige helseskader. Eiendommen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" for radon ifølge NGU aktsomhetskart.

Det bør monteres barnesikring på vinduer i loftsetasjen for å redusere risikoen for fallulykker blant barn.

Det anbefales å minske åpninger i innvendig rekkverk for å hindre barn å sette seg fast, som kan føre til personskader.

Det bør monteres håndløpere på begge sider av trappen for å redusere risikoen for fall og ulykker. Manglende håndløpere kan føre til økt fare for personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



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



Manglende barnesikring av vinduer.



Trapp har sikkerhetsmangler i forhold til dagens krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/133 m²

Enebolig: Entré, Stue/kjøkken, Spisestue, Stue, 3 Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kontor, Bod

Andre bygg: Garasje, Gapahuk

Bruksareal andre bygg: 63 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/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 6 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 950 000

Konklusjon markedsverdi

4 950 000

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, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hedumveien 503 ,1930 AURSKOG 171 m ² 1938 3 sov	17-03-2024	4 650 000	4 525 000		4 525 000	26 462
2 Lokshaugveien 309 ,1930 AURSKOG 149 m ² 1979 3 sov	12-06-2023	3 390 000	3 250 000		3 250 000	21 812
3 Hedumveien 464 ,1930 AURSKOG 122 m ² 1962 4 sov	09-06-2025	5 090 000	4 750 000		4 750 000	20 213
4 Heggevikveien 93 ,1930 AURSKOG 178 m ² 1955 0 sov	28-01-2024	2 600 000	2 350 000		2 350 000	13 202
5 Hedumveien 319 ,1930 AURSKOG 125 m ² 1997 3 sov	21-05-2025	2 350 000	2 200 000		2 200 000	10 891

Kilde :
Eiendomsverdi

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 gebyrer, fakturert beløp for 2025 inkl. renovasjon, feier og slam. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	8 005
Eiendomsskatt 2025.. Iht. Aurskog-Høland kommune. Det er varslet endringer for eiendomsskatt i 2026.	Kr.	2 784
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	11 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Gapahuk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Gapahuk	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 000 000
--	------------	------------------

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

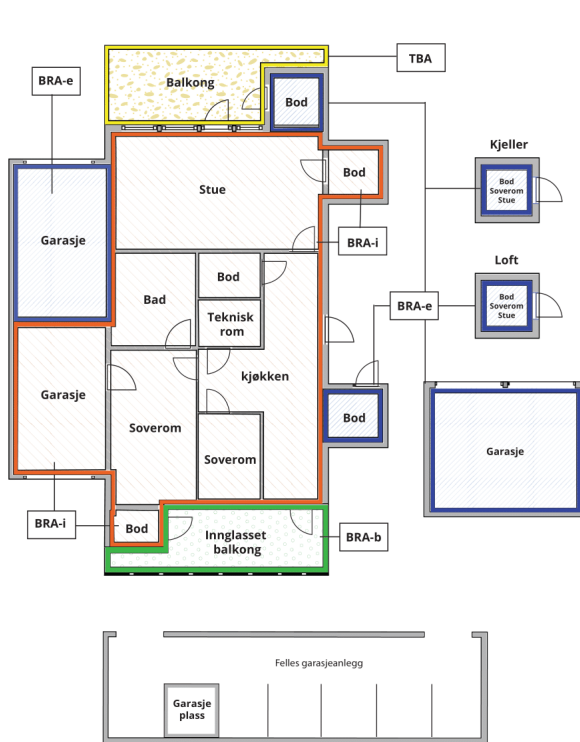
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	81			81	58		81
Loftetasje	52			52	8	2	54
Kjeller		10		10			10
SUM	133	10			66	2	145
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken/spiskammers, spisestue, tv-stue, gang, gang 2, toalettrom, bad/vaskerom		
Loftetasje	Gang, soverom, soverom 2, kontor		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,40 m til ca. 2,53 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,55 m under skråtak til ca. 2,33 m.
Målt takhøyde i kjellerbod: Ca. 1,95 m.

Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger, slik bygningen fremstår.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes 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 tegninger fra tilbygg i 1979.

Det er flere endringer fra tegninger til dagens bygning, iht. eier er endringer som er utført i hans eie, ikke søknadspliktige.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen, iht. kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		63		63	
SUM		63			
SUM BRA	63				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 7.5.2023, der innvendig delevegg ikke er bygget.

Det foreligger ferdigattest datert 20.2.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere.

Gapahuk

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	André Grøtli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	182	39		0	6241 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Heggevikveien 43, 1930 Aurskog

Hjemmelshaver

Grøtli, André

Kommentar

Iht. matrikkel har eiendommen offentlige godkjente grensemerker og ukjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i skogsområde med spredt bebyggelse, rett sør for Ulviksjøen og ca. 7 km nord for Aursmoen sentrum i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Iht. tidligere salgsoppgave.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat mini-renseanlegg for avløp på tomten.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Iht. kommunen.

Om tomten

Eiet tomt, som i 2023 ble sammenslått med naboeiendom (182/72) til nåværende eiendom (182/39) på totalt 6.241 m².

Samme år ryddet eier tomtene, skogen tynnet og utearealer rundt huset ble satt i stand.

Tomten fremstår som godt vedlikeholdt, ut fra det som kan observeres fra bilder, tomten var snødekt på befaringstidspunktet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 515 000	2017	Kilde: Eiendomsverdi.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

2024

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Frittstående garasje med mulighet for loft.

Garasjen har støpt plate og ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon med A-takstoler, teknet med betong takstein, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Innlagt strøm med eget sikringsskap.

Det er klargjort for isolering med vindtettplater og påstartet gulvlegging i loftetasje.

Aluminium leddport med elektrisk åpner. Dør og vinduer.

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Gapahuk



Anvendelse

Grillplass.

Byggeår

2020

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Gapahuk i trekonstruksjoner med stående kledning utvendig, saltak med opphøyet ventilering for røyk, taket er teknet med takshingel.

Gapahuken er ikke måleverdig da den har åpen konstruksjon, arealet er ca. 10 m².

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått	9	Nei
Ordrebekreftelse	23.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026	Sit.kart, planoppl., gebyrer, matrikkel.	Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon fra eier.	22.02.2026		Gjennomgått	26	Nei
Tegninger	23.02.2026	Tegninger tilbygg 1979. Tegninger garasje 2023.	Gjennomgått	7	Nei
Tidligere salgsoppgave	04.03.2026	Prospekt fra 2017.	Gjennomgått	60	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	20.02.2026	Ferdigattest garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon Elektro	04.03.2026	Samsvarserklæring 2024.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.