

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Arnold Rørholts veg 41, 2114 DISENÅ

 SØR-ODAL kommune

 gnr. 71, bnr. 205

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 12085-1166

Referansennummer: LU1358

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



 **GLÅMDAL**
TAKST AS

Medlem av

Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



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.



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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/plastbelagt metall av nyere dato.
Heldekkende pipebeslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor det er synlige pluggen i panel etter tidligere etterisolering.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og loft isolert med spon.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1985, 1988 og 1997 samt gamle dobbeltvinduer fra byggeår i kjeller og trappeoppgang.
Løse utvendige sprosser på vinduer i 1. og 2. etg.
Diplomat hvitmalt hovedytterdør med 2-lags glass i dørblad.
Lakkert strekkmetalltrapp i front av inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulvflater med lakkerte tregulv i stue, laminatfliser med nater på kjøkken og vindfang. Vinylbelegg i gang. Malte tregulv fra byggeåret i alle rom i 2. etg.
Vegger med malt tapet/strie i stue, panel på kjøkken ,gang , vindfang og trapperom i 2. etg. Tapet på alle soverom.
Innvendige tak har panel og/eller malte porøse huntonittplater fra byggeår.
Betongdekke mot grunn og støpt hvelv i etasjeskille mellom kjeller og 1.etg.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med sotluke i kjeller. Vedovn i stue og på et soverom samt en kombinert parafin/vedovn på kjøkken hvor parafindelen er frakoblet.

Kjeller med div. boder og et toalettrom. Det ene rommet har enkel dusj på betongvegg og gammelt støpejernsluk i gulv.
Gulvene er av grovstøpte betongdekker, veggene i betong/mur med pusset tresonitt og himlinger av støpt hvelv. Hulltaking er ikke foretatt.
Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, kun murverk.
Boligen har tretrapper mellom etasjene.
Innvendig har boligen hovedsakelig finèrdører fra byggeår. En nyere trefyllingdør til toalettrom i 1.etg og en gammel plassbygget "skapdør" til toalettrom i. kjeller.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har vinklet innredning fra antatt 1980-tall med glatte malte laminerte dører og fronter. Laminerte benkeplater og fliser på vegg mellom over- og underskap.
Kjøkken har opprinnelig kun hatt avtrekk fra en gamle mekanisk vifte i gavlvegg utenfor kokesonen (ikke i bruk).

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etg. med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og foliert tak-ess i himling, rommet inneholder en gulvstående toalett og en liten servant i benkeskap.

Enkelt toalettrom i kjeller med grovstøpt betonggulv, vegger og himling i murverk. Inneholder kun en gulvstående toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe samt noe plastrør fra kjeller til toalettrom i 1.etg.
Det er innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via noen veggventiler og spalter i vinduer.
Boligens varmeanlegg består av vedfyring + noen elektriske panelovner i 1. etg.
Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 198 liter.
Åpent el-anlegg fra både byggeår og nyere dato.
El-skap med nyere automatsikringer i kott i 2. etg. samt nyere inntakskabel.
Røykvarslere i 1. og 2. etg.
6kg. brannslukker fra 2022 i gang.
Veggmontert brannstige i gavlvegg mot vest.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Drenssystem antagelig fra byggeåret.
Bygningen har betonggrunnmur med faststøpt pusset tressonitt på innsiden.
Forholdsvis flatt terreng rundt boligen ,men hvor deler spesielt mot sør-øst heller inn mot bygningskropp.

Utvendige gamle avløpsrør er av støpejern fra 1956 fra kjøkken og toalettrom i kjeller. Nyere plastrør (ukjent alder) fra toalettrom i 1.etg.
Eiendommen har privat septikanlegg.
Gamle støpejernsluk i kjeller med antatt røropplegg fra 1956.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong med ukjent alder og tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	161 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

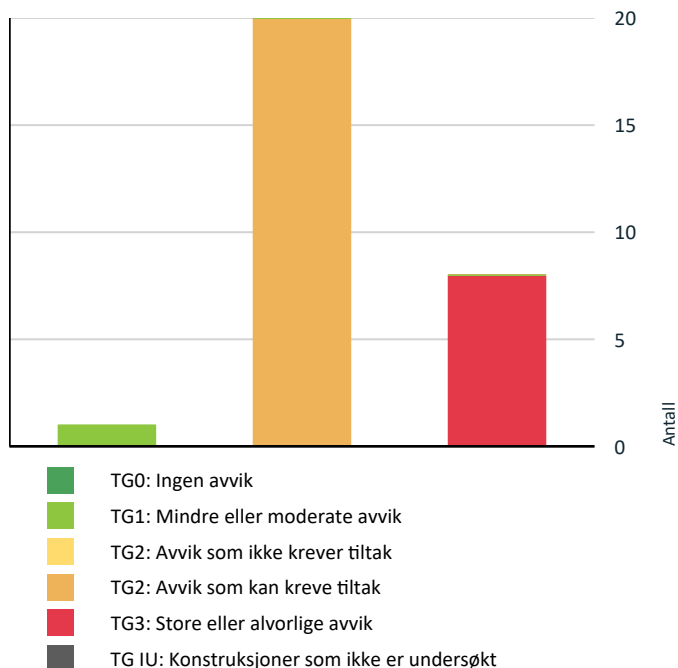
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjellerens planløsning og romfordeling på tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

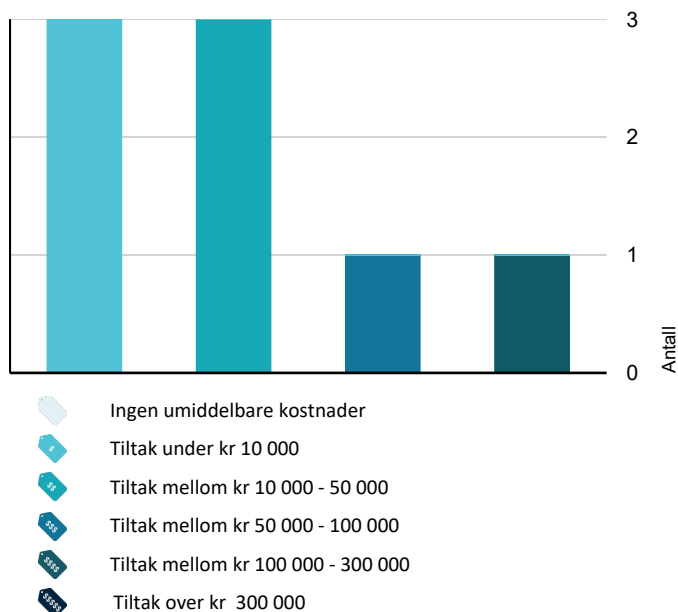
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
 - Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- TG 2** **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Boligen har gjennomgående lav og ordinær standard fra byggeår uten bad.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men hvor påkostninger og utbedringer av bl.a fuktproblemer i kjeller, drenering og etablering av bad må påregnes.

Tilbygg / modernisering

Modernisering
Boligen er modernisert noe over tid, men det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på hvilket årstall disse er gjort.
Ut fra observasjoner på befæringsdato er det utført følgende:
Yttervegger er en aller annen gang etterisolert (innblåst), vinduer er skiftet i store deler av 1. og 2. etg samt ytterdør (1985-1997), kjøkkeninnredning (antatt 1980 tall), modernisert toalettrom (ukjent årstall), nytt taktekke/takstein, takrenner, nedløp og beslag (ukjent årstall), ny inntakskabel og innmat i el-skap (ukjent tidspunkt).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/plastbelagt metall av nyere dato. Heldekkende pipebeslag.

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.

Det er gjort enkle tiltak med forsøk på bortledning av vann fra taknedløp, men hvor vann enkelt finner veien tilbake mot bygningskropp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres.

Det bør samtidig som drenering utbedres lages et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår hvor det er synlige plugger i panel etter tidligere etterisolering. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerende med avviket, men ved nyetablering av kledning må luftespalter etableres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og loft isolert med spon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der er ingen synlig ventilering/lufting av takkonstruksjonen/loft. Sponfylling går tett ut mot undertak/rupanel uten luftespalter og det er ingen lufferister i gavlspisser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser gjelder særlig gjenbygde deler av takkonstruksjon (skråtak). Bygningsfysikken med ventilering av loft og fuktspærre mot bolig/oppvarmet del må spesielt vurderes ved utbedringer som etterisolering (konstruksjon uten dampspærre og sponisolering var vanlig for byggeåret).



Sprosser med råteskader må skiftes evt. fjerning av dagens sprosser vil lukke avviket.

Det bør påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer evt. bør skiftes ut.



Kjellervinduer



Råteskader i løse sprosser

! TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1985, 1988 og 1997 samt gamle dobbeltvinduer fra byggeår i kjeller og trappeoppgang. Løse utvendige sprosser på vinduer i 1. og 2. etg.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er flere av de løse sprossene som har råteskader. Karmene på vinduer fra byggeår er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Dører

Diplomat hvitmalt hovedytterdør med 2-lags glass i dørblad..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendige overflater på inngangsdør har overmalte skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport



Overmalte skader i dørrblad

TG 2 Utvendige trapper

Lakkert strekkmetalltrapp i front av inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk og trappevange sitter løst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Rekkverk/trapp må festes til søyle og fundament.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulvflater med lakkerte tregulv i stue, laminatfliser med nater på kjøkken og vindfang og belegg i gang. Malte tregulv fra byggeåret i alle rom i 2. etg.

Vegger med malt tapet/strie i stue, panel på kjøkken, gang, vindfang og trapperom i 2. etg. Tapet på alle soverom.

Innvendige tak har malte porøse huntonittplater fra byggeår og panel.

Kjeller med grovstøpt betongdekke på gulv, betongvegger med pusset tressonitt og støpt hvelv i tak.

Vurdering av avvik:

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

Overflater som lakkerte og malte tregulv samt tapeter har stedvis en del forhøyet slitasje og punktvis avvik hvor utbedringer og modernisering må påregnes.

Kjeller må sees som en gråkjeller som ikke er innredet eller har en standard for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Generell modernisering og utbedringer av overflater bør påregnes.



Lakkert tregulv i stue med slitte overflater.



Malte tregulv med forhøyet slitasje på oveflater



Punkter med mangelfull tapet etter skifte av vinduer

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille er av betongdekke mot grunn og støpt hvelv i etasjeskille mellom kjeller og 1.etg.

Det er kontrollmålt to rom i 1. og 2. etg etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell:

Stue: 15mm over hele rommet og 10mm innenfor 2 meter.

Kjøkken: 5mm hele rommet og 2mm innenfor 2 meter.

Hovedsoverom: 25mm over hele rommet og 20mm innenfor 2 meter.

Soverom III: 12mm over hele rommet og 12mm innenfor 2 meter.

Kontrollen fritar ikke boligen for ytterligere skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kjeller har kun grovstøpt betongdekke med større ujevnheter og hvor avretting må påregnes ved evt. legging av gulv.

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.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med sotluke i kjeller. Vedovn i stue og på et soverom samt en kombinert parafin/vedovn på kjøkken hvor parafindelen er frakoblet.

Vurdering av avvik:

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

Plate under vedovn i stue har oppstående kanter, disse bør festes til gulv for å hindre å sparke bort kant.

Sprekk i overgang brannvegg/pipeløp på soverom i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Sprekk i murverk/brannvegg

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med div. boder og et toalettrom. Det ene rommet har enkel dusj på betongvegg og gammelt støpejernsluk i gulv.

Gulvene er av grovstøpte betongdekker, veggene har betong/mur og himlinger av støpt hvelv. Hulltaking er ikke foretatt.

Hulltaking er ikke foretatt da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, kun murverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjeller er rå og fuktig med påvist saltutslag/forvitring på, alger og svertesopp på gulv og vegger samt et område med skader i betondekke/etasjeskille pga rustspregning.

Stedvis avskalling av pusset tresonitt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

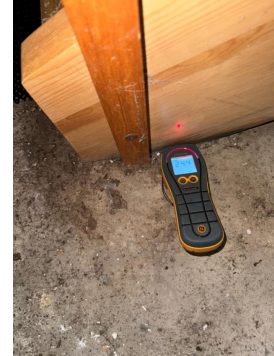
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trappevange mot kjellergulv har forhøyede fuktverdier pga rå og fuktig kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ingen påvist skade i form av råte på trappevange i dag.
Fuktsikring av kjeller må utbedres for å forhindre ytterligere fuktbelastning som over tid vil medføre råte.



Forhøyet fuktnivå (24,4 vektprosent) på trappevange mot kjellergulv



Kjellertrapp



Trapp til 2. etg.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen hovedsakelig finérdører fra byggeår.
En nyere trefyllingdør til toalettrom i 1.etg.
Plassbygget "skapdør" til toalettrom i. kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte låsekasser på flere av dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utskiftning av dør til toalettrom i kjeller og slitte låsekasser bør påregnes.

Tilstandsrapport



Enkel plassbygget "skapdør" til toalettrom i kjeller

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har vinklet innredning fra antatt 1980-tall med glatte malte laminerte dører og fronter. Laminerte benkeplater og fliser på vegg mellom over- og underskap.

Vurdering av avvik:

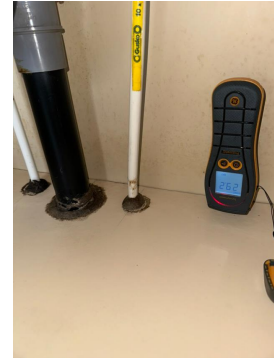
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap med forhøyede fuktnivåer, men ingen påviste pågående lekkasje fra røropplegg eller oppvaskkum på befæringsdato.

Gammel fuktskade/oppsvulmet plate i enden av laminert benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Oppsvulmet skapbunn med forhøyede fuktnivåer



Fuktskadet benkeplate



ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Kjøkkenet har kun avtrekk fra en gammel mekanisk vifte i gavlvegg utenfor kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Avtrekk fungerer ikke.

Vifte i gavlvegg er ikke i bruk (tettet med bomull). Ingen ventilator over kokesone.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og foliert tak-ess i himling.

En gulvstående toalett og en liten servant i benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalett sitter løst i gulv.

Liten skade i tak-ess plate, antagelig fra montering.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Toalett bør festes bedre til gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalett sitter løst i gulv.



Ingen ventilering eller tilluft i rommet utover åpning av vindu.

KJELLER > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom i kjeller med grovstøpt betonggulv, vegger og himling i murverk.

Inneholder kun en gulvstående toalett

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom er fra byggeår og har en meget lav standard på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er påregnelig med renovering/modernisering av toalettrom.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe samt noe plastrør fra kjeller til toalettrom i 1.etg..

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Avløpsrør fra toalettrom.
Luftning avsluttet i kjeller med Durgo ventil.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via noen veggventiler og spalter i vinduer..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjeller har for dårlig ventilering (kun 2 veggventiler hvor en er tettet)

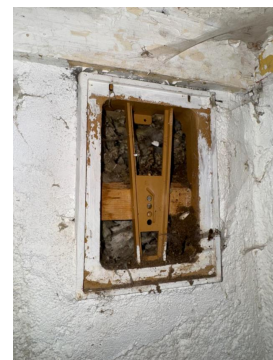
Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende ventiler i kjeller



En av to ventiler i kjeller er tettet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 198 liter.

Årstill: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el-anlegg fra både byggeår og nyere dato.
El-skap med nyere automatsikringer i kott i 2. etg. samt nyere inntakskabel.

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.
1956
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?
Nei
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
Ja På grunnlag av eldre anlegg, manglende dokumentasjon og observasjoner, anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelse
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dårlig klamret ledning (antagelig selvgjort) på toalettrom

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Røykvarslere i 1. og 2. etg.

6kg. brannslukker fra 2022 i gang.

Veggmontert brannstige i gavlvegg mot vest.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen røykvarslere i kjeller.
Det skal være en røykvarsler i hver etasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

TG 3 **Drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Dreningssystem antagelig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Bygningen har betonggrunnmur med faststøpt pusset tressonitt på innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Horisontale sprekker i kjellervegger under vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.

I forbindelse med utbedring av drenering vil det være naturlig og foreta et masseskifte

Tilstandsrapport



Utvendige gamle avløpsrør er av støpejern fra 1956 fra kjøkken og toalettrom i kjeller. Nyere plastrør (ukjent alder) fra toalettrom i 1.etg. Eiendommen har privat septikanlegg, slamavskiller. Gamle støpejernsluk i kjeller med antatt røropplegg fra 1956. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er vanskelig å vurdere utvendige nedgravde/usynlige stikkledninger. Alder benyttes derfor som et vurderingskriterium. For å avdekke mer presis tilstand må en eventuell kamerainnspeksjon utføres, noe som er utenfor takstmanns undersøkelsesnivå. Fortetning/inngroing og evt. brudd er nokså kjent i eldre støpejernsrør

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.

TG 3 Terrengforhold

Forholdsvis flatt terreng rundt boligen ,men hvor deler spesielt mot sør-øst heller inn mot bygningskropp.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i et flomutsatt område pga Glomma som går i umiddelbar nærhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

I forbindelse med ny drenering vil det være naturlig å etablere riktig fall på utvendig terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger



Gamle støpejernrør ut i dekke på toalettrom.



Gamle rustne støpejernsluk i kjeller

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong med ukjent alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Lite uthus på 6m² plassert på løs grunn/fundament. Utvendige vegger kledd med panel og skråned takkonstruksjon tekket med bølgeblekkplater.

Innvendig vegger og tak kledd med panel samt et enkelt tregulv.

Fuktskader i konstruksjonsvirke og kledning. Store skjevheter i fundamentet og konstruksjoner.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Bygningen har ingen bygningsteknisk verdi.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m²/161 m²

Enebolig: 4 Bod, 2 Toalettrom, Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Trapperom, 4 Soverom

Andre bygg: Uthus

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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 2 050 000

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

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Arnold Rørholts veg 19 ,2114 DISENÅ 117 m ² 1956 3 sov	19-04-2022	2 200 000	2 650 000		2 650 000	22 650
2 Finnholtvegen 8 ,2114 DISENÅ 100 m ² 1900 2 sov	28-10-2019	2 100 000	1 900 000		1 900 000	19 000
3 Finnholtvegen 7 ,2114 DISENÅ 113 m ² 1960 2 sov	28-08-2023	1 800 000	1 850 000		1 850 000	16 372
4 Disenåvegen 554 ,2114 DISENÅ 112 m ² 1935 3 sov	12-06-2023	1 800 000	1 810 000		1 810 000	16 161
5 Finnholtvegen 218 ,2114 DISENÅ 91 m ² 1941 1 sov	13-02-2024	1 350 000	1 350 000		1 350 000	14 835
6 Finnholtvegen 2 ,2114 DISENÅ 104 m ² 1950 3 sov	21-07-2022	1 400 000	1 280 000		1 280 000	12 308

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	Kr.	12 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Uthus

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 650 000

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.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 400 000
---------------------------------------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 050 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

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

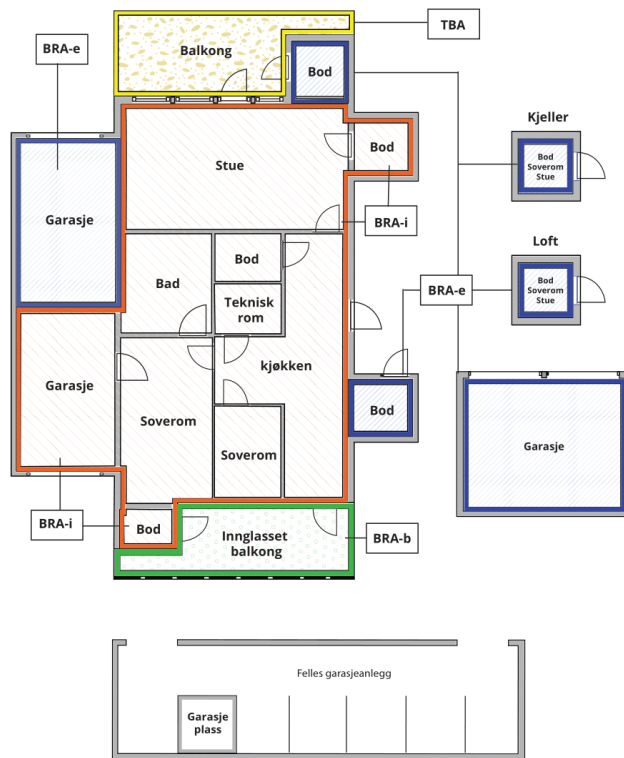
Hva er måleverdig areal?

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 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 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	57			57			57
Etasje	60			60			60
Etasje	44			44		10	54
SUM	161					10	171
SUM BRA	161						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod/trapperom , Bod med enkel dusj på vegg, Bod 3, Bod 4, Toalettrom		
Etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Toalettrom , Stue , Kjøkken		
Etasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjellerens planløsning og romfordeling på tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjeller har varierende takhøyde på mellom ca 199cm til 204cm med grovstøpt betongdekke.

Uthus

Romfordeling

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

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	108	53
Uthus	0	0

Kommentar

Enebolig

P-rom i kjeller er beregnet utfra toalettrom og gangbar vei frem.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	71	205		0	1295.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Arnold Rørholts veg 41

Hjemmelshaver

Johnsrud Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Disenå i Sør Odal kommune. Solfylt beliggenhet ved Glomma i et område preget av villabebyggelse. Fra bolig og tomt kan en nyte utsikten over vannet og kulturlandskapet omkring. Ca. 2 km til barnehage, barneskole og idrettsplass. Ca 7km til Skarnes som er kommunesenteret i Sør-Odal. Her finner en de fleste servicetilbud og skoler for alle alderstrinn.

Nærhet til jernbanen så støy fra denne må påregnes.

Eiendommen ligger flomutsatt til ved Glomma og hvor det i bl.a. 1995, 2013 og 2018 sto vann inn i kjeller.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning med vannmåler via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke offentlig avløp, men privat septikanlegg. Avløpsanleggets kapasitet og funksjonalitet er ikke dokumentert. Det påpekes at kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan ved mangler gi pålegg om utbedringer.

Om tomten

Eiendommen har en romslig og lettstelt tomt som er flat og til dels lett skrånende ned mot Glomma. Tomten er opparbeidet med plener, hekker og diverse beplantning rundt boligen, men hvor det største arealet ned mot strandlinjen består av gress, mose og røtter etter tidligere kjerr.

Fin og solrik beliggenhet med strandlinje og utsyn utover Glomma og omkringliggende kulturlandskap.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt da selger med fullmakt ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LU1358>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon