

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bureisarvegen 14, 7900 RØRVIK

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 210, bnr. 1477

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 06.10.2024

Oppdragsnr.: 20355-1388

Referansenummer: WN2945

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge



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.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy

Uavhengig Takstingeniør

knut@takstforum.com

900 71 559



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført 1 etasje + underetasje i 2002. Boligen framstår i hovedsak som fra byggeåret men med noe mindre oppgradering av overflater. Bygningen framstår med normal påregnelig slitasje ut fra byggeåret uten behov for større strakstiltak men generelt normalt vedlikehold. Bemerkes at alle våtrom er med lite eller ingen fall til sluk noe som kan begrense avrenning ved eventuelle lekkasjer. Viser ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med isolert yttertak. Adkomst via luke i tak i gang. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Lakkerte vinduer i sov/ oppholdsrom i underetasje. Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glass og sidefelt med 2 lags glass. Ytterdør vaskerom som malt dør. Ytterdør 1. etasje i teak med glass. Bygningen har malt balkongdør i tre i stue og soverom i 1. etasje. Balkonger anlagt på trepillarer satt ned på søylesko i betongrør eller betongfundamenter. Konstruksjon i impregnerte materialer og rekkverk med håndlist og vertikale rekkverkstaver. Utvendig trapper som tretrapper med beisede overflater.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med laminat og belegg på gulv, vegger med tapet, malt tapet, malte plater og malt trepanel. Tak med malte plater og trepanel med takåser i stue og kjøkken.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i underetasje. Deler av gulv i underetasje med tilfarere på betonggulvet.

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

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Sotluke i gang i underetasje. Vedovn i stue plassert på flislagt sokkel.

Gulvet har laminat og har belegg på deler med tilfarergulv. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i sov/oppholdsrom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrumentet protimeter MMS3.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk med vertikale trespiler og håndlist på vegg. Innvendig har boligen furu heltre profilerte dører med malt overflate. Skyvedør mellom stue og kjøkken, vindfang og bod i underetasje samt med glass mellom stue og gang 1. etasje og vindfang og gang i underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom i 1. etasje med flis på gulv med varmekabler, vegger med flis og malt trepanel og taket med takplater.

Vaskerom

Vaskerom i underetasje med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Bad

Baderom i underetasje med flislagt gulv med varmekabler. Vegger med flis i dusjsone ellers med malt tapet. Rommet utstyrt med dusjsone med skyvedør, baderomsinnredning og veggmontert toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin og kjølehjørne samt plass for komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Mye av avløp innkledd i vegg som ga en begrenset vurdering av utførelse og tilstand.
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på kvistrom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. plassert i bod ved siden av vaskerom
Luft til luft varmepumpe med produksjonsår 2017
Sikringskap plassert i bod ved siden av inngang.
14 fordelingskurser med automatsikringer
Brannslukningsapparat fra 2019 og flere røykvarsler tilknyttet Verisure alarmvarsling

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2002 og trolig som rørdrens og utvendig fuksikring med grunnmursplast. Det er ikke avdekket spesielle forhold som tilsier svekkelser eller funksjonsvikt men drenering er fra byggeåret og godt ut i forventet levetid men som er usikker da dette avhenger av utførelse.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Noe begrenset vurdering da mye er under terreng samt innvendig med utforede vegger men ikke avdekket spesielle tegn til oppsprekking eller svekkelser.
Boligen står i skrånende terreng med deler med synlig fjell. Asfaltert gårdsplass med fall fra mur ellers noe begrenset vurdering der det er terrasser anlagt rundt boligen
Utvendig vann og avløpsledninger er ut fra oppføringstidspunktet i plast. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 206 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 161 m ² |
| Totalpris | 4 200 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

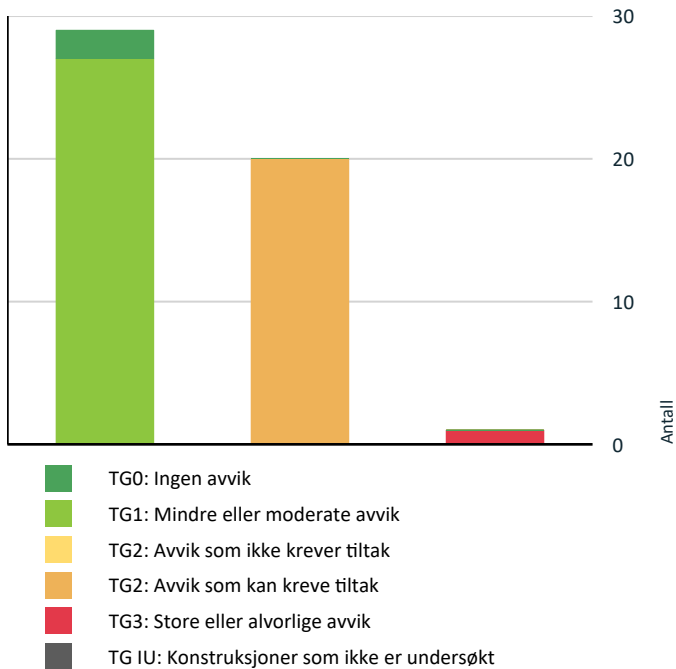
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Foreligger midlertidig brukstillatelse men kan anbefales ferdigattest da det fra 1999 ble krav til ferdigattest.

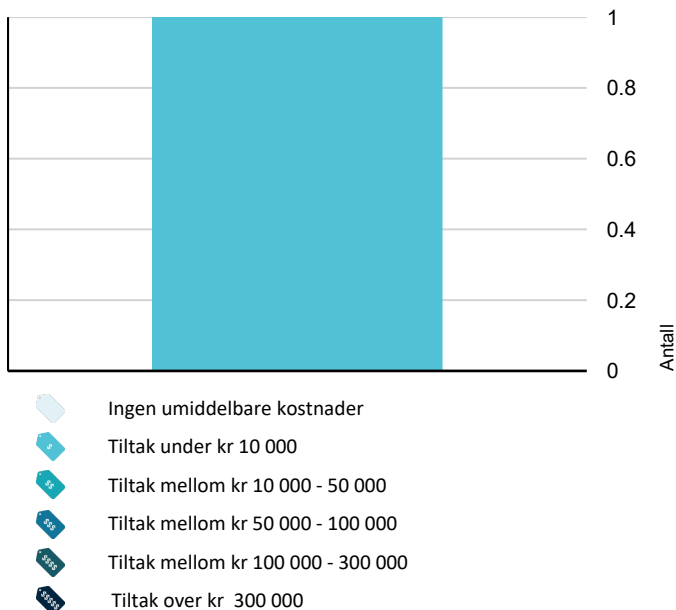
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør vaskerom. [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør 1. etasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdører stue og soverom [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

2002

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

I hovedsak som fra byggeår med noen oppgradering av overflater

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket har en del groing av mose som ved et større omgang kan redusere taktekingen levetid. Ellers ble det ikke registrert spesielle skader eller svekkelse

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales fjerning av mose for ikke å redusere taktekingens normal levetid.



📍 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Tilstandsrapport

Pipe er høy slik at det er vanskelig å foreta feiing uten at det monteres feieplattform. Det er montert snøfangere på side mot sør men ikke på side mot nord. Ved byggemeldingstidspunktet var det krav til snøfangere på tak over 27 grader. Stedvis noe mindre lekkasje ri skjøter på takrenner samt at det i et hjørne ved takoverbygg inngang på bakside er lagt opp en list under renne da det er manglende takrennekrok mot hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Lokal utbedring må utføres.

Må påregnes montering av feieplattform samt at det kan foretas noe tetting i skjøter på takrenner for å stoppe lekkasjer. Anbefales montering av snøfangere på begge sider av taket grunnet sikkerhet der det normalt ferdes folk.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med isolert yttertak. Adkomst via luke i tak i gang. Ikke avdekket symptomer på fukt i konstruksjon men det var mye innbo/løstøre lagret ved besiktigelse som ga en noe begrenset vurdering.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Lakkerte vinduer i sov/ oppholdsrom i underetasje. Vinduer vurderes i god stand ut fra alder men 2 stk med noe treghet i lukkemekanisme.

TG 1 Takvindu

Velux takvindu med 2 lags glass. Ikke avdekket lekkasjer eller funksjonssvikt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glass og sidefelt med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Det er noe utetthet mellom dørbblad og karm i øvre del på åpningsside samt i nedre del der det er en skade på karm. Ellers utvendig med noe mindre utsvelling på dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kan forsøkes med noe justering men ut fra det som kunne avdekkes kan det påregnes oppgradering av dør de nærmeste årene.

Ytterdør vaskerom.

Ytterdør vaskerom som malt dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør vurderes funksjonell men med noe mindre slitasje utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak på kort sikt men kan anbefales noe utvendig overflatebehandling.

Ytterdør 1. etasje

Ytterdør 1. etasje i teak med glass.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør med noe slitasje utvendig mindre avskalling på overflate i nedre del. Ellers vurderes dør med normal funksjon angående tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør vurderes å ha noe restlevetid men anbefales noe utvendig overflatebehandling



Balkongdører stue og soverom

Bygningen har malt balkongdør i tre i stue og soverom i 1. etasje

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører vurderes funksjonell men noe utsvelling på dørbblad utvendig i nedre del og spesielt dør i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dører vurderes å ha en del restlevetid men må påregnes noe utvendig overflatebehandling for å opprettholde levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger anlagt på trepillarer satt ned på søylesko i betongrør eller betongfundamenter. Konstruksjon i impregnerte materialer og rekkverk med håndlist og vertikale rekkverkstaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er med høyde 91 cm mot dagens krav på 1 meter. Ellers er det noe overflateslitasje på rekkverk

Konsekvens/tiltak

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

Kan påregnes noe overflatebehandling på rekkverk

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper som tretrapper med beisede overflater.

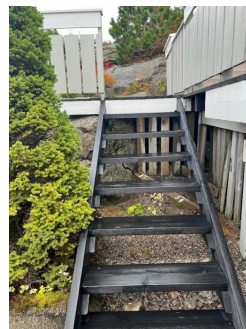
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater med laminat og belegg på gulv, vegger med tapet, malt tapet, malte plater og malt trepanel. Tak med malte plater og trepanel med takåser i stue og kjøkken. Overflater med normal bruksslitasje ut fra alder. Bemerkes noe mangelfull list rundt sokkel for vedovn.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i underetasje. Deler av gulv i underetasje med tilfarere på betonggulvet. Ingen spesielle avvik men bygningsdel er fra byggeår og det kan påregnes mindre avvik i forhold til dagens krav og normer.

Tilstandsrapport

TE 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

TE 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Sotluke i gang i underetasje. Vedovn i stue plassert på flislagt sokkel. Pipe og ildsted vurderes i god stand men bemerkes noe skade på plastlist på sokkel under ovn. Ellers bemerkes punktet under utvendig beslag angående manglende feieplattform



TE 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har belegg på deler med tilfarergulv. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i sov/oppholdsrom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrumentet protimeter MMS3. Det ble ikke registrert symptomer på fukt slik at forholdet vurderes tilfredsstillende men det bemerkes at rom under terreng med utforede konstruksjoner vurderes som risikokonstruksjoner og spesielt opp mot drenering og utvendig fuktsikring alder og funksjon.

TE 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk med vertikale trespiler og håndlist på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knirk i trapp samt med noe slitasje på overflatebehandling på håndlist. Og noe dype sår i 1 trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men foretas noe overflatebehandling av håndlister.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu heltre profilerte dører med malt overflate. Skyvedør mellom stue og kjøkken, vindfang og bod i underetasje samt med glass mellom stue og gang 1. etasje og vindfang og gang i underetasje. Dører vurderes funksjonell uten spesielle svekkelser men påregnelig med enkelte sår på overflatebehandling på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 1. etasje med flis på gulv med varmekabler, vegger med flis og malt trepanel og taket med takplater. Rommet utstyrt med innebygget badekar, dusjkabinett, veggmontert toalett og baderomsinnredning

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt panel og taket er malt. Det er i våtsone ved badekar malt trepanel på øvre del men det ble ikke avdekket fuktskader på vegger. Bruk av badekar er ved normal bruk med begrenset fuktpåkjenning men slike overflater er ikke egnet til bruk der det dusjes rett på vegg.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er uten fall til sluker og det ble stedvis registrert motfall mot dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet har lite eller ingen fall til sluk men det er med noe oppbygging av flis mot terskel. Det ble registrert bom under fliser samt oppsprekking i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Må påregnes tiltak angående flis som er løs ved dør samt at det ved eventuelt oppgradering av rommet anbefales etablering av tilstrekkelig fall til sluk.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

1 sluk ligger under badekar men tilgjengelig ved å ta ned inspeksjonsrist i innbygging. Kabinett må dras til side for tilgang til sluk da det ikke er avtagbart deksel i nedre kant. Det bemerkes og at dusjkabinett ikke kan dras helt fram da det er for kort avstand mellom badekar og veggmontert toalett. Det er i servantskap utettheter i vegg ved rørgjennomføringer slik at det ved eventuelt lekkasjer i skap kan medføre fuktinntrengning i vegg. Det er og utett mellom servant og vegg der vann kan trenge inn i skap

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Løsninger med sluker som har begrenset tilgjengelighet vurderes ikke optimalt og det anbefales jevnlig rengjøring av sluker for å sikre god avrenning og spesielt da rommet er uten fall til sluker.

Anbefales tiltak på tetting mellom servant og vegg samt i servantskap.



Sluk under badekar

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innebygget badekar, dusjkabinett, veggmontert toalett og badeomsinnredning med heldekkende servant. Utstyr vurderes i bra stand uten spesielle svekkelser. Det bemerkes at badekar er innbygget etter at rom er ferdig slik at dette kan rives/demonteres uten å påføre selve baderommet spesielle skader.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales undersøkelser angående løsning for lekkasjesikring på toalett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste måleverdi ved bruk av

Tilstandsrapport

instrumentet Protimeter MMS3. Hulltaking er foretatt i vegg i soverom bak baderomsinnredning.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Overflater med med påregnelig normal slitasje ut fra alder men ingen spesielle skader/svekkelser slik at overflater vurderes å ha noe restlevetid ved normalt bruk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall til sluk på 10 mm ellers i hovedsak flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket ved normal bruk og god avrenning i sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke vurdert som hensiktsmessig da rommets bruk gir begrenset fukt påkjenning. Det ble ved fuktsøk på overflater gulv og vegger ikke registrert tegn til fukt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom i underetasje med flislagt gulv med varmekabler. Vegger med flis i dusjsone ellers med malt tapet. Rommet utstyrt med dusjsone med skyvedør, baderomsinnredning og veggmontert toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt noe ekstra fuging mellom gulv og vegg i dusjsone ellers vurderes overflater funksjonell selv om overflater utenom dusj har en noe begrenset fuktmotstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for straktiltak men rommet er fra byggeår og godt ut i forventet levetid for slike våtrom.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm i dusjsone ellers er gulvet flatt

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommets utstyrt dusjsone er uten fall og det er tett list ned mot gulv i dusjsone som gjør at lekkasjevann fra annet utstyr ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det anbefales tiltak for at eventuelt lekkasjevann fra annet vanntilkoblet utstyr ledes til sluk og ved eventuelt oppgradering av våtrommet anbefales det fall til sluk fra hele rommet.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membran er fra byggeår og langt ut i forventet levealder for slike produkter

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > BAD

⚠ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet innredet med dusjnisje med skyvedør, baderomsinnredning og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anbefales undersøkelser angående løsning for lekkasjesikring på toalett.

UNDERETASJE > BAD

⚠ TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dusjnise er mot vegg med fordelerskap og ved søk ble det vurdert større risiko for skader på vannrør ved eventuelt hulltaking. 2 andre vegger i dusjsone som utforet murvegg og mot vaskerom.

Det ble foretatt fuktsøk på overflater vegger og gulv i tilstøtende rom uten å avdekke tegn på fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin og kjølehorn samt plass for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe overflateslitasje på maling fronter ellers vurderes kjøkken i bra stand ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak ut fra tilstand men kan påregnes noe overflatebehandling på enkelte fronter.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skjevheter der ventilator henger noe ned på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnes noe justering grunnet skjevheter, ellers er ventilator godt ut i forventet levealde og kan påregnes noe oppgraderinger på noe sikt selv om den fungerer i dag.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Mye av avløp innkledd i vegg som ga en begrenset vurdering av utførelse og tilstand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på kvistrom. Ikke avdekket feil eller mangler men anlegget er godt ut i forventet levealder og det kan ikke utelukkes at det må foretas oppgraderinger/service de nærmeste årene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. plassert i bod ved siden av vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe med produksjonsår 2017

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap plassert i bod ved siden av inngang. 14 fordelingskurser med automatsikringer

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.
2002 Byggeår
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
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 varmtvannsbereder, 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?
Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrokompetanse og for full vurdering av elektrisk anlegg anbefales kontroll av sertifisert elektroinstallatør. Det bemerkes av ved eventuelt større oppgradering av boligen kan det påløpe tiltak ut fra dagens krav og forskrifter.

Tilstandsrapport

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.

Brannslukningsapparat fra 2019 og flere røykvarsler tilknyttet Verisure alarmvarsling

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2002 og trolig som rørdrens og utvendig fuktsikring med grunnmursplast. Det er ikke avdekket spesielle forhold som tilsier svekkelser eller funksjonsvikt men drenering er fra byggeåret og godt ut i forventet levetid men som er usikker da dette avhenger av utførelse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Noe begrenset vurdering da mye er under terreng samt innvendig med utforede vegger men ikke avdekket spesielle tegn til oppsprekking eller svekkelser.

TG 0 Terrengforhold

Boligen står i skrånende terreng med deler med synlig fjell. Asfaltert gårdsplass med fall fra mur ellers noe begrenset vurdering der det er terrasser anlagt rundt boligen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ut fra oppføringstidspunktet i plast. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2017

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Som fra byggeår

Kommentar**Beskrivelse**

Garasje i 1 etasje oppført på støpt plate på grunn. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig liggende malt trepanel. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av steinbelagte stålplater. Takrenner i stål. Garasjeport som leddheisport i stål/aluminium med motorstyring. Vinduer med 2 lags glass og ytterdør som malt tredør. Takoverbygg på en side
Garasjen framstår i god stand uten spesielle svekkelser

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m²/156 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Entré, Hall m/trapp, Vindfang, 2 Bod, Teknisk rom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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 4 650 000

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

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt hensyntatt teknisk tilstand.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Steinaldervegen 2 ,7900 RØRVIK 78 m ² 1998 2 sov | 17-06-2024 | 3 500 000 | 3 500 000 | | 3 500 000 | 44 872 |
| 2 Jektløpet 13 ,7900 RØRVIK 128 m ² 1996 4 sov | 02-06-2024 | 3 790 000 | 3 700 000 | | 3 700 000 | 28 906 |
| 3 Byåsvengen 11 ,7900 RØRVIK 161 m ² 1974 4 sov | 09-10-2023 | 4 300 000 | 4 300 000 | | 4 300 000 | 26 708 |
| 4 Svahyllvegen 31 ,7900 RØRVIK 127 m ² 1976 4 sov | | 3 290 000 | | | | 25 906 |
| 5 Myrkollvegen 20A ,7900 RØRVIK 179 m ² 1997 0 sov | | 3 980 000 | 4 300 000 | | 4 300 000 | 24 022 |
| 6 Bureisarvegen 8 ,7900 RØRVIK 143 m ² 2004 3 sov | 29-05-2023 | 3 090 000 | 3 250 000 | | 3 250 000 | 22 727 |
| 7 Knausen 9A ,7900 RØRVIK 180 m ² 1988 4 sov | 03-09-2024 | 3 950 000 | 3 865 000 | | 3 865 000 | 21 472 |
| 8 Midttunet 5A ,7900 RØRVIK 274 m ² 1992 6 sov | 17-08-2023 | 4 950 000 | 4 650 000 | | 4 650 000 | 16 971 |

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Kommunale avgifter | Kr. | 13 908 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 14 000 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 650 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 850 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 3 800 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 30 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 520 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 4 320 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

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. | 350 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 350 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 4 650 000 |
|--|------------|------------------|

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

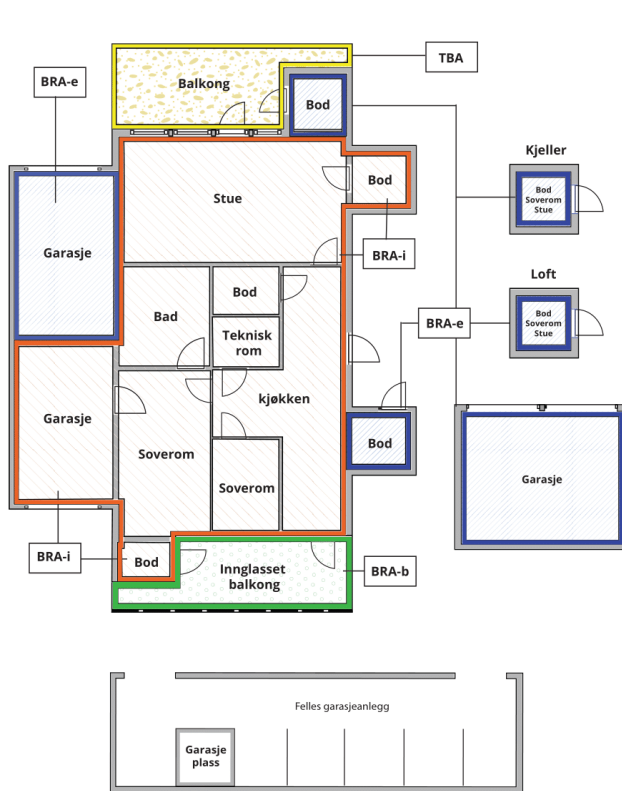
Hva er måleverdig areal?

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) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere |
| 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) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 82 | | | 82 | 75 |
| Underetasje | 74 | 5 | | 79 | |
| SUM | 156 | 5 | | | 75 |
| SUM BRA | 161 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Entré | | |
| Underetasje | Soverom , Soverom 2, Bad , Hall m/trapp , Vindfang , Soverom 3, Bod , Teknisk rom , Vaskerom | Utvendig bod | |

Kommentar

Det er under terrasse et lagerrom men dette er ut fra konstruksjon/oppbygging ikke medtatt i arealberegning.
Det er i underetasje et rom som tidligere har vært utleid som hybel der det er montert et lite kjøkken men det benyttes i dag som sov/oppholdsrom

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Foreligger midlertidig brukstillatelse men kan anbefales ferdigattest da det fra 1999 ble krav til ferdigattest.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 45 | | 45 | |

| | | |
|----------------|-----------|-----------|
| SUM | | 45 |
| SUM BRA | 45 | |

Romfordeling

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

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 | 147 | 14 |
| Garasje | 0 | 45 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|---------------------|---------------|
| 02.10.2024 | Knut Terje Årsandøy | Takstingeniør |
| | Lisa Myhre | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5060 NÆRØYSUND | 210 | 1477 | | 0 | 899.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bureisarvegen 14

Hjemmelshaver

Myhre Bjørn Olav, Myhre Lisa Ramfjord

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i øvre del av Byåsen med utsikt ut over deler av Nærøysundet. Gangavstand til Skoler, idrettsanlegg og butikker.

Adkomstvei

Adkomst via stikkveg fra Bureisarvegen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for Svahylla II

Om tomten

Skrånende tomt med opparbeidet hageanlegg og asfaltert gårdsplass

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 135 552 | 2001 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke 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 tilleggundersøkelser 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/WN2945>

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