

Tilstandsrapport



Enebolig



Johan Sverdrups gate 7, 3717 SKIEN



SKIEN kommune



gnr. 300, bnr. 3784

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 20349-1451

Referansenummer: LY1900

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Bjørkheim



TAKSTFORUM
Telemark

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- *Landbruk.
- *Skjønn
- *Næring.
- *Skade.
- *Bolig
- *Energirådgivning



Rapportansvarlig

Are Bjørkheim

Uavhengig Takstingeniør

are@takstforum-telemark.no

918 58 552



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Lie, Skien.
Bolig oppført i 1917, tilbygget på 1990-tallet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	129 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

TEGNINGER:

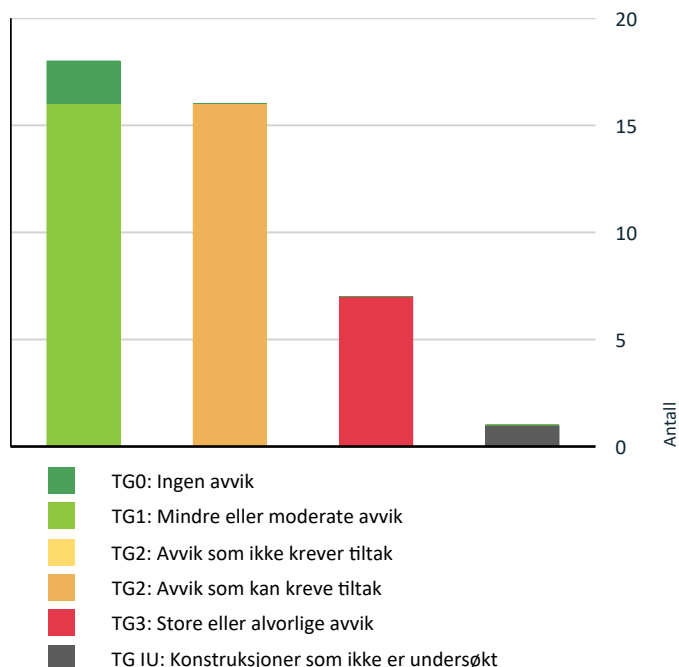
Det foreligger ikke tegninger men bolig er registrert som enebolig. Det er etablert to bruksenheter i boligen. Forholdet er ikke byggesøkt og krever ansvarsbelagt byggesøknad for godkjenning som to bruksenheter.

FERDIGATTEST:

Det foreligger ikke ferdigattest.

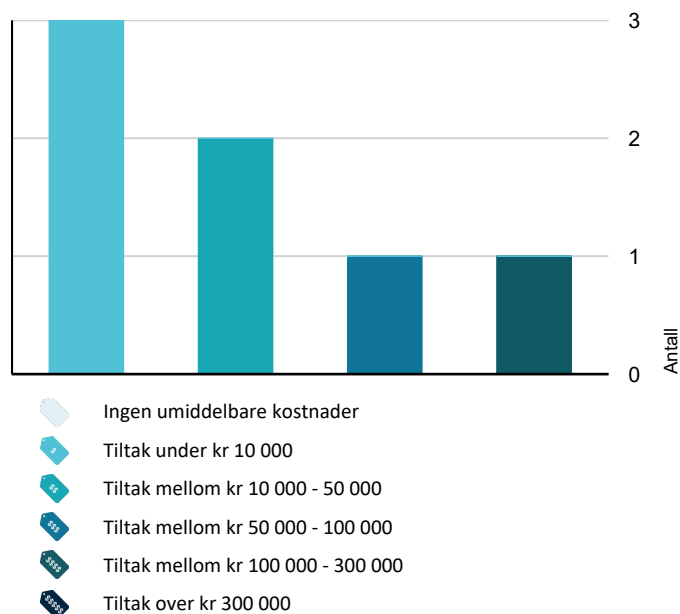
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.

Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier/kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindskibord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu i krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom L2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom L2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom L2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom L1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom L1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom L1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1917

Kommentar
Opplysning fra tidligere salg.

Anvendelse
2 leiligheter

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold
Eldre bygg som jevnlig er tilbygget, vedlikeholdt og oppgradert opp gjennom årene.

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygget på 1990-tallet
------	---------	--------------------------

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak med betongstein.
Pannebord i malt utførelse.
Tak er inspisert med drone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takstein har generell slitasje i overflate som følge av brukstid. Stein med slitt overflate har relativt høy vannoppsugingsevne noe som øker faren for sprekker/skader ved frostspreng. Undertak med levetid over 30 år er trolig sprø og uttørket. Dette medfører at taket bør regelmessig undersøkes på vår og høst for brekkasje i stein.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekking har igjen moderat brukstid og det vil være påregnelig med utbedring av takteking på sikt.



Taktekking

! TG 3 Vindskibord

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vindskibord i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Vindskibord med råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Ny eier må skifte vindskibord som har råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindskibord med råteskader

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Taknedløp ført til terreng.
Stigetrinn for feier etablert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
2. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
3. Det registreres stedvis nedbøyning i takrenner, noe som skyldes vektbelastning fra is og snø grunnet svak ventilering av takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

1. Det er ikke krav til oppføring av snøfangere.
2. Ny eier bør lede vann fra nedløp bort fra grunnmur.
3. Renner krever oppretting som følge av nedbøyninger.

! TG 2 Veggkonstruksjon

YTTERVEGG.

Boligens veggkonstruksjon består av reisverk (plank med dobbel not og fjær) med ukjent isolering. Innvendig flater med malte plater.

UTVENDIG KOMPLEMENTERING.

Utvendig kledning består av stående panelkledning med vannstokk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Retningsavvik er påregnelig hensyntatt byggemåte.
2. Yttervegg er svakt ventilert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet. Avvik kan medføre økt varmetap og energibruk, fukt og kondensproblemer og materielle skader fra gnagere.
3. Erfaringsmessig vil skjult laftetømmer ha høy skadefrekvens, skader forekomme ofte rundt vinduer/dører og knutepunkt.
4. Kledning fremstår stedvis solslitt med sprekker i endevend og avflassing av maling.
5. Kledning er ikke musetett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Yttervegg som krever oppgradering dersom man ønsker dagens krav til isolering, lufting og tetthet. Ny eier bør male kledning som følge av naturlig vedlikeholdintervall.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak av plassbygget åser med bæring på yttervegg og innervegg. Konstruksjon er etterisolert i horisontalplan og skråhimling. Loftsluke til kaldtloft. Tilbygg uten mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Konstruksjonen har noe svanker, eldre fuktmerker og skjevheter pga. alder og oppbygging.
2. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampspærre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det ingen tegn til aktive lekkasjer. Ved utvendig besiktigelse registreres det ikke ventilering av deler av takflate. Lufting av konstruksjonen vurderes å være manglende som følge av datidens byggemetode. Ventilering er ikke god nok til å hindre snøsmelting og kondens.
3. Luke for tilkomst til hulrom mangler.
4. Registrert spor etter mus på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ønsker man dagens krav til isolering, ventilering og tetthet krever takkonstruksjon oppgradering.

! TG 3 Vindu i krypkjeller

Vinduer i krypkjeller med enkelt glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte vindu.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i trevirket.
2. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.
3. Vannbrett av trevirke uten beslag. Vannbrett uten beslag kan medføre at regnvann kan trenge inn i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. og 2. Ny eier må regne med vedlikehold av vinduer og vannbrett, og skifte av vinduer på sikt.
3. Vannbrett uten beslag, krever hyppig vedlikehold for å motvirke fuktinntregning i yttervegg.



Vannrett uten beslag

! TG 1 Dører

2 stykk ytterdør i malt utførelse med isolerglass fra 2013.
Verandadør i malt utførelse med isolerglass.

! TG 3 Utvendige trapper

Yttertrapp med inntrukket inngangsparti med spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk mangler på trapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier bør etablere rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk

INNENDIG

! TG 2 Overflater

OVERFLATER PÅ INNENDIG TAK.

Beskrivelse: Mdf-panel.

OVERFLATER PÅ INNENDIG GULV.

Beskrivelse: Parkett, flis og laminat.

OVERFLATER PÅ INNENDIG VEGG.

Beskrivelse: Mdf-panel.

OVERFLATER GENERELT.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Gulvoverflater med riper og veggoverflater med opphengshull.
2. Flis i vindfang med bom (hulrom under flis) Bom har ikke medført synlig skader på flis. Ved videre personbelastning kan skader oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

2. etasje

Etasjeskillere i originalt tre-bjelkelag med bærende gulvbord. Himlet med panel/plater isolert med slagg eller stubbeloftsleire. Ved enkle målinger ble det målt 8 mm høydeforskjell i gang/trapperom. Ved enkle målinger ble det målt 16 mm høydeforskjell på soverom.

1. etasje

Etasjeskillere i originalt tre-bjelkelag med bærende gulvbord. Himlet med panel/plater isolert med slagg eller stubbeloftsleire. Deler av bjelkelag er skiftet i senere tid. Ved enkle målinger ble det målt 10 mm høydeforskjell i kjøkken. Ved enkle målinger ble det målt 11 mm høydeforskjell på stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i 2. etasje. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
2. Registrert fuktskader og misfarging av stubbeloft mot kryprom.
3. Det ble registrert spor etter skadedyr. Det anbefales kontroll av skadedyrsfirma.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1. 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.
2. Fuktreduserende tiltak i kjeller må utføres. Se paragraf rom under terreng.

! TG 2 Radon

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Ifølge Radonaktsomhetskart fra Ngu ligger eiendommen i et område med lav til moderat aktsomhet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

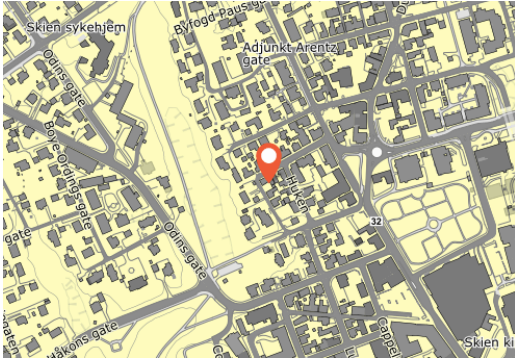
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Tilstandsrapport



Radonkart

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i lettklinkerelement innvendig pusset og malt.
Pipe er beslått med takhatt over tak.
Pipe tilkoblet peisovn i stue.

TG 3 Kryp Kjeller

Det er kryprom under deler av bolig. Kryprom med fritt eksponerte grunnmur og betongdekke. Det er ikke utført hulltaking da grunnmur er fritt eksponert men det er utført fuktmåling i synlig trevirke.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Fuktmåling utført av takstmann

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt høye fuktverdier (19,2 Vekt%) i strevirke i krypkjeller under befaringsdagen. Fuktverdien som ble målt under befaringsdagen er av en slik verdi at vedvarende fuktbelastning vil medføre fuktskader. Årsak er svikt i drenering.

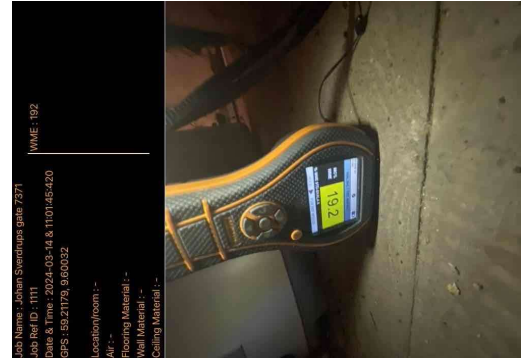
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

5 mulige tiltak for å motvirke kondens og fukt fra grunn.

1. Montere lukkbare lufterventiler. Til opplysning skal lufterventiler på vinterstid være åpne og stengt på våren.
2. Plast mot grunn vil redusere kondens og fuktproblematikk fra grunn.
3. Installasjon av krypromsavfukter kan vurderes montert og gir erfaringsmessig god effekt.
4. Utvendig terrengfall må lede overvann og takvann bort fra grunnmur.
5. Skifte av drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling med fuktighet



Krypkjeller

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig 90 graders malt trapp med rekkverk.

Rekkverk målt til 100 cm.
Åpninger målt til 10 cm.
Bredde målt til 75 cm.
Innvendig fri høyde ok.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med malt dørblad med terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM L2

Generell

Bad/vaskerom fra 2014.
Baderomsgulv med flis på gulv.
Flis på vegger og malte plater på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap med speil/lys, wc og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet er mekanisk ventilert.
Baderom uten dokumentasjon.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Bad 1. etasje L2

1. ETASJE > BAD/VASKEROM L2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderommet har flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM L2

! TG 2 Overflater Gulv

Baderomsgulv med flis på gulv og varmekabel.
Gulv har fall til sluk og oppkant ved terskel.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Gulv har fall til sluk men fallforholdet er ikke tilstrekkelig.
2. Flis med bom (hulrom under flis). Bom i flis har ikke medført synlig skade. Ved videre personbelastning kan skader oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Baderommet er vurdert med bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegg har vært begrenset. Fallforhold rundt sluk er ikke tilstrekkelig i forhold til forskriftskrav. Ved bruk av dusjkabinett vil rommet fungere med dagens bruk. Videre bruk av dusjkabinett forutsettes.
2. Ved videre personbelastning, kan skader oppstå på flis med bom.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM L2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig mansjettmembran klemt til sluk med klemring.
Smøremembran uten dokumentasjon.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Dokumentasjon mangler.
2. Gulv har fall til sluk men fallforholdet er ikke tilstrekkelig, dette vil også gjelde fallforhold på membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Innhent dokumentasjon, om mulig.
2. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM L2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servantskap med speil/lys, wc og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM L2

! TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

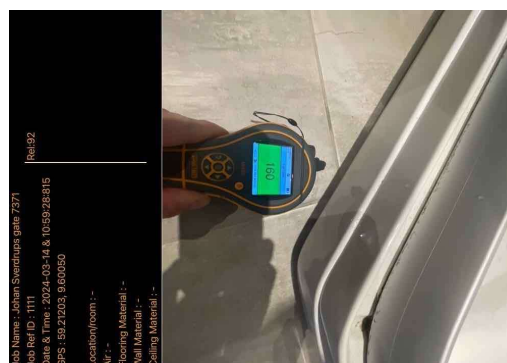
Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM L2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Yttervegg og innredning førte til at fuktmåling i vegg ikke ble gjennomført. Fuktsøk på gulv ble da foretatt som ett alternativ. Med enkle fuktsøk på gulv ble det ikke registrert unormal fuktighet.

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Fuktsøk utført av takstmann



Fuktsøk uten fuktighet

2. ETASJE > BAD/VASKEROM L1

Generell

Bad/vaskerom fra 2014.
Baderomsgulv med flis på gulv.
Flis på vegger og malte plater på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap med speil/lys, wc og dusjnise.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet er mekanisk ventilert.
Baderom uten dokumentasjon.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Bad 2. etasje L1

2. ETASJE > BAD/VASKEROM L1

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderommet har flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu i våtsone men dette har ikke medført skade på vindu eller belistning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da avvik ikke har medført skade.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM L1

TG 2 Overflater Gulv

Baderomsgulv med flis på gulv og varmekabel.

Gulv har fall til sluk og oppkant ved terskel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har fall til sluk men fallforholdet er ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM L1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig mansjettmembran klemt til sluk med klemring. Smøremembran uten dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Dokumentasjon mangler.
2. Gulv har fall til sluk men fallforholdet er ikke tilstrekkelig, dette vil også gjelde fallforhold på membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Innhent dokumentasjon, om mulig.
2. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM L1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servantskap med speil/lys, wc og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM L1

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

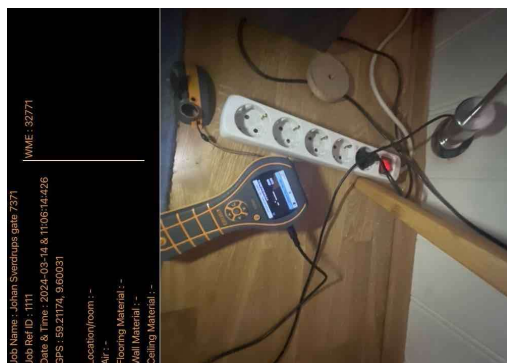
Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM L1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra soverom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann



Fuktmåling uten fuktighet

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN L1

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkplate. Flis på vegg over underskap. Stålkum med ett grep blandebatteri. Opplegg og plass til oppvaskemaskin og kjøleskap, integrert komfyr med platetopp. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN L1

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekkshette er montert til innredningen og etablert over platetopp. Avtrekk ført ut i yttervegg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRÈ L2

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkplate. Flis på vegg over underskap. Stålkum med ett grep blandebatteri. Opplegg og plass til oppvaskemaskin og kjøleskap, integrert komfyr med platetopp. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRÈ L2

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekkshette er montert til innredningen og etablert over platetopp. Avtrekk ført ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Interne vannrør av rør i rør.
VVS-skap med dreneringsrør til gulv med sluk på bad.
Stoppekranen er i kryprom.
Funksjonstesting av stoppekran ok.
Vannrør er begrenset inspisert.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
 2. Vannrør i krypkjeller er ikke isolert og rommet er uoppvarmet.
- Vannrør kan fryse på kalde dager.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Rørkurser på rør-i-rør system må merkes.
2. Vannrør i krypkjeller bør isoleres.

! TG 3 Avløpsrør

Innvendig avløpsrør av plastrør.
Avløpsrør er begrenset inspisert.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Kloakklufting er avsluttet på kaldtloft og kan medføre fuktskader i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må føre kloakklufting til friluft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Ventilasjon

Boligen er naturlig ventilert med veggventiler i yttervegg. Mekanisk ventilering av kjøkken og våtrom.
Ventilasjon av boligen er vurdert uti fra hva som var normalt under oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilering vil ikke være tilstrekkelig av oppholdsrom og soverom og det er registrert kondensering på vinduer som følge av svak ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 80 L fra 2013 montert i kjøkkenbenk
Varmtvannstank på 200 L fra 2014 montert i krypkjeller.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 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.

2 stykk sikringskap med automatsikringer.

3 X 63 Amp overspenningsvern.

Sikringskap og ledningsnett utskiftet i 2014, ifølge dokumentasjon i sikringskap.

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.
Elektriske komponenter på el-anlegg har ulik alder som følge av utskiftinger opp gjennom årene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger dokumentasjon i sikringskap.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat montert i bolig. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge bolig ved salg. Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

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?
Ja Brannslukningsapparat utgått på dato.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut i fra normal oppbygging er boligen fundamentert på stedlige masser. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derav er takstmannens kunnskaper om byggegrunnen begrenset.

Drenering

Drenering fra byggeår. Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet drenerende tilfylte masser. Det er ingen synlige utbedringer. Takvann ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen med svekket effekt som følge av naturlig slitasje. Dette baseres både på fuktmålinger i kryprom og det faktum at tidsaspektet på dreneringen har gjort seg gjeldende. Fuktvandring i kjellervegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring og kapilæropptrekk fra betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ny eier må regne med skifte av drenering. Det henvises forøvrig til "tiltak" beskrevet under "krypkjeller".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av natursteinsblokker med spekkfuger, tilbygg med antatt lettklinker blokker utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Grunnmuren har forskyvninger i steinblokker. Observert utvendig og innvendig løse spekkfuger.
2. Tilbygg med sprekk i mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør regne med vedlikehold av muroverflater.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet terreng rundt bolig med grus.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast.
Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av plast.
De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.
Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

2014

Kommentar

Opplysning fra tidligere salg.

Standard

Enkel standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Bod etablert i felles bodanlegg. Bodbygg satt på blokker til terreng. Yttervegg av uisolert bindingsverk. Yttervegg påmontert stående kledning. Pulttak teknet med betongstein, innvendig synlig sperretak. Malt dør for tilkomst.

Merk: Fundamenter er ikke telesikret.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

129 m²/129 m²

Enebolig: Entré, 2 Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Gang, Bad

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 3 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt salg av eiendommen i 2019.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Amtmand Aalls gate 48 ,3717 SKIEN 106 m ² 1896 2 sov	19-04-2023	3 390 000	3 390 000		3 390 000	31 981
2 Frognervegen 18 ,3715 SKIEN 135 m ² 1900 4 sov	11-05-2023	3 600 000	3 550 000		3 550 000	26 296
3 Arbeidergata 1 ,3715 SKIEN 125 m ² 1890 3 sov	28-04-2023	3 290 000	3 220 000		3 220 000	25 760
4 Schweigaards gate 6 ,3717 SKIEN 142 m ² 1880 3 sov	12-03-2024	3 390 000	3 300 000		3 300 000	23 239

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget 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 inkl eiendomsskatt	Kr.	25 949
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 430 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	95			95	
2. Etasje	34			34	
SUM	129				
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang l1, stue/kjøkken l1, stue/kjøkken/entrè l2, bad/vaskerom l2, soverom l2		
2. Etasje	Gang/trapperom l1, 2 soverom l1, bad/vaskerom l1		

Kommentar

GENERELT OM AREAL

Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.

Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.

Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

AREALOMTALE

Det er etablert to bruksenheter i eneboligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: TEGNINGER:

Det foreligger ikke tegninger men bolig er registrert som enebolig. Det er etablert to bruksenheter i boligen. Forholdet er ikke byggesøkt og krever ansvarsbelagt byggesøknad for godkjenning som to bruksenheter.

FERDIGATTEST:

Det foreligger ikke ferdigattest.

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Lydgjennomgang og brannmotstand mellom etasjer og vegger tilfredstiller ikke dagens krav til lyd og brann.

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: Takhøyde:

Det er avvik på takhøyde i forhold til dagens generelle krav på 2,4 m.

Høyde i 1. etasje er målt til ca 2,36 m.

Rømning.

Vinduer på begge soverom i 2. etasje tilfredstiller ikke kravet gitt til rømningsvindu.

Dagslys

Dagslysflate er under dagens krav på 10 % dagslysflate i 2. etasje.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

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	127	2
Bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Are Bjørkheim	Takstingeniør
20.11.2025	Are Bjørkheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	3784		0	237.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Sverdrups gate 7

Hjemmelshaver

Lorentzen May-Britt, Pedersen Trond Jaran

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Lie, Skien.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i område som er regulert til bolig.

Om tomten

Tomten består av gruset gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser som påvirker takst.

Sefrak

Boligen er registrert i Sefrak-register med gul trekant. Gul trekant betyr eldre enn 1900, men ikke meldepliktig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysninger.	20.03.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2024	
2	20.03.2024	
3	20.03.2024	
4	04.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad:** 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/LY1900>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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