

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Valdresvegen 3 A, 2900 FAGERNES
 NORD-AURDAL kommune
 gnr. 25, bnr. 67, snr. 6

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 15.04.2025

Rapportdato: 15.04.2025

Oppdragsnr.: 20062-1748

Referansenummer: MW5133

Autorisert foretak: Takstkontoet Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:




TAKSTKONTORET
valdres

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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	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

Bygning generelt:

Bygningen er ett bygg med flere boenheter, hvor utv. fasader samt utv. og innvendige fellesarealer, bla kjeller og lagerrum er del av sameieansvaret og ikke besiktiget eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Leiligheten er besiktiget innvendig med rapport ihht dette.

- Leiligheten:

Leiligheten ligger i et leilighetsbygg/kombinert forretningsbygg, bygd 1983, oppført og etablert som et kombinasjonsbygg med butikklokaler i 1.etg/gateplan, boder og kjellerlokaler i u.etg samt leiligheter i 2 og 3.etg.

Utover dette er det noe fellesarealer for leilighetene med trappeganger, heissjakter samt adkomst til boder i kjelleren. Leiligheten har adresse Valdresvegen 3, og ligger i byggets 2.etg.

- Påkostninger/tilstand:

Dagens eier har de siste årene renovert/pusset opp leiligheten med bla renovert bad og vaskerom samt endel nye innvendige overflater i 2010 samt at innvendige vegg- og himlingsoverflater er oppusset 2024/2025.

Det elektriske anlegget er ihht eier oppgradert med bla nytt sikringsskap og nye automatsikringer i 2010.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

2-lags energivinduer med malte trekarmer fra byggeåret.

Åpningsvinduer.

Brann- og lydisolert/klassifisert dør til fellesareal/trappegang.

To-fløyet terrassedør med større glassfelter.

- Kommentar:

Det forutsettes at døren fra fellesarealet er ihht krav om klassifiserte dører mellom fellesarealer og private boenheter ihht byggeårets minstekrav.

Balkong/veranda på ca 6 kvm med adkomst fra stue.

- Kommentar:

Balkongen/verandaen er etablert som inntrukket over innvendige rom og bygd opp som en lukket konstruksjon i gulvet, uten mulighet for å kunne verifisere oppbyggingsmetoden jfr. kravet til bla lufting mm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

Det er dels noe parkettgulv, dels noe laminat samt fliser i entre og på bad/vaskerommet.

Vegger gjennomgående i malte overflater/panelplater og noe panel. Fliser på baderomsvegger.

Malte himlinger, plater.

I fellesarealer er det gjennomgående støpte gulv med beleg.

Epoxybelagte trapper.

Malte vegger, noe råbetong i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra 2010 ihht eier og ligger inn under aktuell

byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Baderommet er etablert med støpte betonggulv med varmekabler samt helflisede overflater, - gulv og vegg samt malte plater i himlinger.

Sanitærutstyr med baderomsinnredning med heldekkende servantplate.

Frittstående dusjkabinett.

Vegghengt vannklosett med innebygd susterne.

Helflisede veggoverflater.

Malte platehimlinger.

Det er målt fall på gulv med ca 10 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør/underkant dørterskel til gulvet foran dusjkabinettet (Sluk under kabinett - får ikke foretatt målinger på selve sluket).

- Kommentar:

Merk at det ikke benyttes fritt vann til gulv jfr. dusjing inne i dusjkabinett, hvor vannet ledes direkte ned i sluket fra avløpsrør i kabinettbunn, og at sluket kan ses installert som sikringssluk opp mot event. utilsiktet vannutstrømming fra trykksatte rørføringer forøvrig.

Sluk i gulv (Under dusjkabinettet),

Det kan ikke konstateres benyttet mansjett eller bruk av membran - Mansjett og membran er ikke synlig for kontroll.

Sanitærutstyr med baderomsinnredning med heldekkende servantplate.

Frittstående dusjkabinett.

Vegghengt vannklosett med innebygd susterne.

Avventilering av rommet er tilknyttet felles ventilasjonssystem for bygget - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i soveromsgang, hvor denne sjikter til dusjnisjen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Vaskerom

- Aktuell byggeforskrift:

Vaskerommet/våtrommet er fra 2010 ihht eier og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Vaskerom/kombinert rom for tekniske installasjoner, varmtvannsbereder, vanninntak mm.

Rommet er etablert slik det fremstår i 2010 med støpte betonggulv med varmekabler samt helflisede overflater, - gulv og vegg samt malte plater i himlinger.

Benkeskap med heltre benkeplate og rustfritt vaskebeslag.

Vann- og avløpsuttak for vaskemaskin.

Tørketrommel.

Helflisede veggoverflater.

Malte platehimlinger.

Det er målt fall på gulv med ca 12 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør/underkant dørterskel til sluk.

Sluk i gulvet rett under vaskekaret, hvor avløpsrøret fra vaskekaret samt vaskemaskin blir ført ned via synlige avløpsrør.

Benkeskap med heltre benkeplate og rustfritt vaskebeslag.

Beskrivelse av eiendommen

Vann- og avløpsuttak for vaskemaskin.

Tørketrommel.

Avventilering av rommet er tilknyttet felles ventilasjonssystem for bygget - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i tilliggende garderobesrom, hvor dette sjikter til vaskerommet.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning i forbindelse med oppholdsrommet.

Kjøkkeninnredning levert fra Huseby, holdt i heltre eikefronter/dører. Polert steinplate samt mosaikkfliser på vegg mellom over- og underskap.

Vaskebeslag i rustfritt stål med to kummer og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer dels som innbygningsprodukter, dels som frittstående - Innbygningskomfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/frys.

- Kommentarer:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Kjøkkenet er installert nytt i 2010.

Avtrekksventilator med utkast gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak ført inn på teknisk rom/vaskerom til hovedstoppekran samt samleskap for trykksatte rørføringer.

Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør. Gulv med sluk.

- Kommentarer:

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og i bygningens vegger og konstruksjoner.

Fortettinger og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.

Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.

Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som f.eks. fortettinger og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.

Her har alder mye å si.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Det opplyses om at anlegget er lagt opp nytt i forbindelse med nyetablering av bad, vaskerom og kjøkken i 2010.

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

- Kommentarer:

Avløpsrør ligger skjult og som nedstøpte i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt ihht alder.

Det opplyses om at leiligheten er tilknyttet eget ventilasjonsanlegg.

- Kommentarer:

Ventilasjonsanlegget er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert av takstmann.

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vannmåler.

Magnetventil (Water guard) med føler.

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår/renoveringsår.

230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer. Ingen kjente påbud.

Sikringsskap med automatsikringer i entre.

Målere installert i felles skap i kjeller.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det ble registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

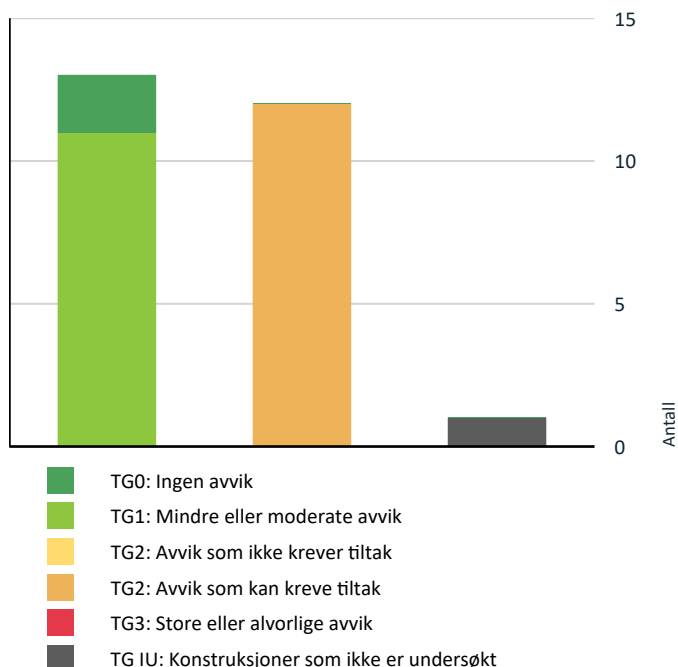
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremviste tegninger viser avvik i forhold til omsøkt.

Leiligheten er større enn det tegningene viser samt at innv. planløsning ikke stemmer med omsøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

-  **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT [Gå til side](#)
 -  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK [Gå til side](#)
 -  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 -  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 -  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 -  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 -  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 -  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen

Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig/leilighetsseksjon.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt (utv. som sameieansvar).
Leiligheten er pusset opp med maling av vegger og himlinger det siste året.

Tilbygg / modernisering

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.
Samtlige vegg og himlingsoverflater i leiligheten er nyoppusset det siste året.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

2-lags energivinduer med malte trekarmer fra byggeåret.
Åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år samt at det er påvist noe felter med kondensmerker i nedre karm og ramme.

TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

NB: Merk fare for punkterte vinduer jfr. alder og type.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

! TG 2 Dører

Brann- og lydisolert/klassifisert dør til fellesareal/trappegang.
To-fløyet terrassedør med større glassfelter.

- Kommentar:

Det forutsettes at døren fra fellesarealet er ihht krav om klassifiserte dører mellom fellesarealer og private boenheter ihht byggeårets minstekrav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Terrasse/verandadøren subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Terrasse/verandadøren må justeres.



Terrasse/verandadøren 'tar/subber' i terskel - døren må justeres.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/veranda på ca 6 kvm med adkomst fra stue.

- Kommentar:

Balkongen/verandaen er etablert som inntrukket over innvendige rom og bygd opp som en lukket konstruksjon i gulvet, uten mulighet for å kunne verifisere oppbyggingsmetoden jfr. kravet til bla lufting mm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
1. Verandaen/balkongen forutsettes etablert med membransjikt ned mot underliggende plan, hvor dette er fra byggeåret og dermed forbi mer enn halvparten av sin levetid.
 2. Rekkverket er målt til en største høyde på 91 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm.
Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Åpen balkong/veranda med adkomst fra stuen.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

Det er dels noe parkettgulv, dels noe laminat samt fliser i entre og på bad/vaskerommet.

Vegger gjennomgående i malte overflater/panelplater og noe panel. Fliser på badersvegger.

Malte himlinger, plater.

I fellesarealer er det gjennomgående støpte gulv med beleg.

Epoxybelagte trapper.

Malte vegger, noe råbetong i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist at parkettgulvet er vasket for 'hardt', hvor det ses oppsvelling i parkettskjøtene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes lagt ny parkett.



Parkettgulvet ses med fuktneddrekk i kjøtene.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Frittstående, støpte dekker som etasjeskille mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i stue målt inntil 18-20 mm høydeforskjell fra høyeste (døråpning til soveromsgang) til laveste punkt (ca midt på yttervegg mot gateplan).

Konsekvens/tiltak

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

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

! TG 0 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen

b. som står i vann

c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren

d. med et ventilt grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne leiligheten ligger tre etasjeplan over terreng jfr. punkt d i ovenstående.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra 2010 ihht eier og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Baderommet er etablert med støpte betonggulv med varmekabler samt helflisede overflater, - gulv og vegg samt malte plater i himlinger. Sanitærutstyr med baderomsinnredning med heldekkende servantplate. Frittstående dusjkabinett.

Vegghengt vannklosett med innebygd systerne.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Frittstående dusjkabinett (nyere kabinett ihht eier).



Baderomsinnredning/servantskap med helstøpt servantplate.
Vegghengt toalett med innebygd susterne.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Helflisede veggoverflater.
Malte platehimlinger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med ca 10 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør/underkant dørterskel til gulvet foran dusjkabinettet (Sluk under kabinett - får ikke foretatt målinger på selve sluket).

- Kommentar:

Merk at det ikke benyttes fritt vann til gulv jfr. dusjing inne i dusjkabinett, hvor vannet ledes direkte ned i sluket fra avløpsrør i kabinettbunn, og at sluket kan ses installert som sikringssluk opp mot event. utilsiktet vannutstrømming fra trykksatte rørføringer forøvrig.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

1. Påvist hulromslyd under gulvcfliser inn for dør.
2. Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter, -da det her er målt kun 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. Det er i forbindelse med registrert hulromslyd under fliser ikke påvist noen form for utkrasing av fuger el.l. som tilsier at fliser ligger løst.
2. Det skal merkes at all bruk av fritt vann på våtrommet foregår inne i eget dusjkabinett, -hvor det er styrt avløp til sluk og at gulvet ikke blir utsatt for fritt vann i ordinære brukssituasjoner.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv (Under dusjkabinettet),
Det kan ikke konstateres benyttet mansjett eller bruk av membran - Mansjett og membran er ikke synlig for kontroll.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr med baderomsinnredning med heldekkende servantplate.
Frittstående dusjkabinett.
Vegghengt vannklosett med innebygd susterne.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som alternativ til dreneringshull/spalte, kan det være benyttet en form for safetybag i forbindelse med susterneinstallasjonen som da vil lede event. lekkasjevann til toalettsskålen - dette er ikke verifisert.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avventilering av rommet er tilknyttet felles ventilasjonssystem for bygget - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking og fuksøk i vegg inne i soveromsgang, hvor denne sjikter til dusjnisen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuksøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Vaskerommet/våtrommet er fra 2010 iht eier og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Vaskerom/kombinert rom for tekniske installasjoner, varmtvannsbereider, vanninntak mm.

Rommet er etablert slik det fremstår i 2010 med støpte betonggulv med varmekabler samt helflisede overflater, - gulv og vegg samt malte plater i himlinger.

Benkeskap med heltre benkeplate og rustfritt vaskebeslag.

Vann- og avløpsuttak for vaskemaskin.

Tørketrommel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Benkeskap med vaskemaskin og tørketrommel.

Heltre benkeplate.

Vaskekum i rustfritt stål.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Helflisede veggoverflater.

Malte platehimlinger.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med ca 12 mm fra høyeste punkt på gulv ved dør/underkant dørterskel til sluk.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

1. Påvist hulromslyd under enkelte av flisene inn for dør.

2. Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

• Andre tiltak:

1. Det er i forbindelse med registrert hulromslyd under fliser ikke påvist noen form for utkrasing av fuger el.l. som tilsier at fliser ligger løst.

2. Det skal merkes at det ikke benyttes fritt vann til gulv - sluket er å anse som sikringssluk.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulvet rett under vaskeket, hvor avløpsrøret fra vaskeket samt vaskemaskin blir ført ned via synlige avløpsrør.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport



Det kan ikke konstateres benyttet mansjett eller bruk av membran - Mansjett og membran er ikke synlig for kontroll.

- Kommentar:

Tilstandsgrad gis ut fra byggeår (membran over 15 år - mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt = TG2).

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med heltre benkeplate og rustfritt vaskebeslag.
Vann- og avløpsuttak for vaskemaskin.
Tørketrommel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avventilering av rommet er tilknyttet felles ventilasjonssystem for bygget - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

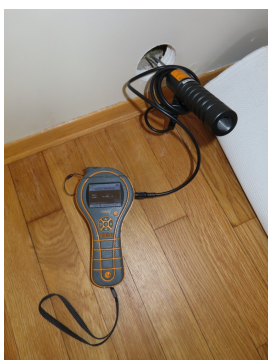
Årstall: 2010 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i tilliggende garderoberom, hvor dette sjikter til vaskerommet.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i åpen løsning i forbindelse med oppholdsrommet.
Kjøkkeninnredning levert fra Huseby, holdt i heltre eikefronter/dører.
Polert steinplate samt mosaikkfliser på vegg mellom over- og underskap.
Vaskebeslag i rustfritt stål med to kummer og ett-greps blandebatteri.
Hvitevarer dels som innbygningsprodukter, dels som frittstående -
Innbygningskomfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin samt
frittstående kjøøl/frys.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Kjøkkenet er installert nytt i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Kjøkkenet i åpen løsning til oppholdsrommet.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtreksventilator med utkast gjennom yttervegg



Ventilator med avtrekksslange ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vanninntak ført inn på teknisk rom/vaskerom til hovedstoppekran samt samleskap for trykksatte rørføringer.

Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør.

Gulv med sluk.

- Kommentar:

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og i bygningens vegger og konstruksjoner.

Fortettinger og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsstidspunktet.

Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.

Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som f.eks. fortettinger og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.

Her har alder mye å si.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Det opplyses om at anlegget er lagt opp nytt i forbindelse med nyetablering av bad, vaskerom og kjøkken i 2010.



Samleskap inne på vaskerommet med fordelinger samt hovedstoppekran og vannmåler.

! TG 2 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

- Kommentar:

Avløpsrør ligger skjult og som nedstøpte i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG IU Ventilasjon

Det opplyses om at leiligheten er tilknyttet eget ventilasjonsanlegg.

- Kommentar:

Ventilasjonanlegget er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert av takstmann.

! TG 1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vannmåler.

Magnetventil (Water guard) med føler.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider inne på vaskerommet.

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.

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår/renoveringsår.
230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer. Ingen kjente påbud.
Sikringsskap med automatsikringer i entre.
Målere installert i felles skap i kjeller.

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.
2012 Anlegget er oppgradert i 2012 ihht eier.
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

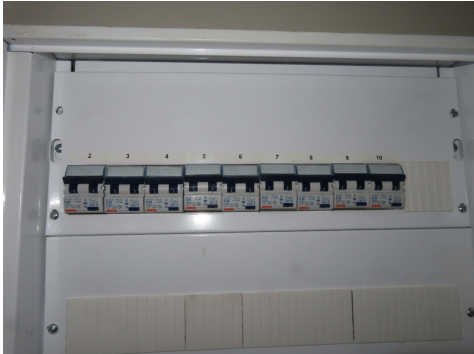
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring av utførende foretak.

Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik. Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register: <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>. Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

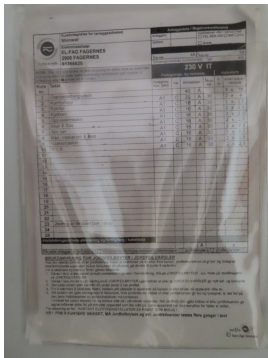


3-faset inntakssikringer/hovedsikringer.

Tilstandsrapport



9 stk kurser.



Kursfortegnelse.



Samsvarserklæring for installasjon av fjernavleser.

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.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m²/119 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken,
3 Soverom, Bad, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 700 000

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

3 250 000

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1 Jernbanevegen 12B ,2900 FAGERNES 59 m² 1955 2 sov	27-10-2024	3 300 000	3 235 000		3 235 000	54 831
2 Jernbanevegen 12B ,2900 FAGERNES 59 m² 1955 2 sov	19-09-2021	3 000 000	2 950 000		2 950 000	50 000
3 Bygdinvegen 1C ,2900 FAGERNES 57 m² 1913 2 sov	11-09-2024	2 000 000	2 260 000		2 260 000	39 649
4 Beinstigen 11E ,2900 FAGERNES 91 m² 1997 2 sov	27-08-2024	3 300 000	3 600 000		3 600 000	39 560
5 Gamlevegen 33C ,2900 FAGERNES 73 m² 2011 2 sov	22-09-2021	2 700 000	2 700 000		2 700 000	36 986
6 Øvrevegen 35A ,2900 FAGERNES 120 m² 2013 3 sov	23-05-2024	3 850 000	4 000 000		4 000 000	33 333
7 Tyinvegen 2A ,2900 FAGERNES 90 m² 1906 3 sov	19-03-2023	2 990 000	2 700 000		2 700 000	30 000

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

Felleskost stipuleres til ca 2400 pr. mnd. - Forsikring på bygget - snøbrøyting - oppvarming i fellesareal mm. Kr. 28 800
Innboforsikringer, strøm og renovasjon i tillegg.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 29 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 950 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 810 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. 3 150 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 150 000

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. 300 000

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet Kr. + 250 000

Beregnet tomteverdi Kr. 550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 700 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

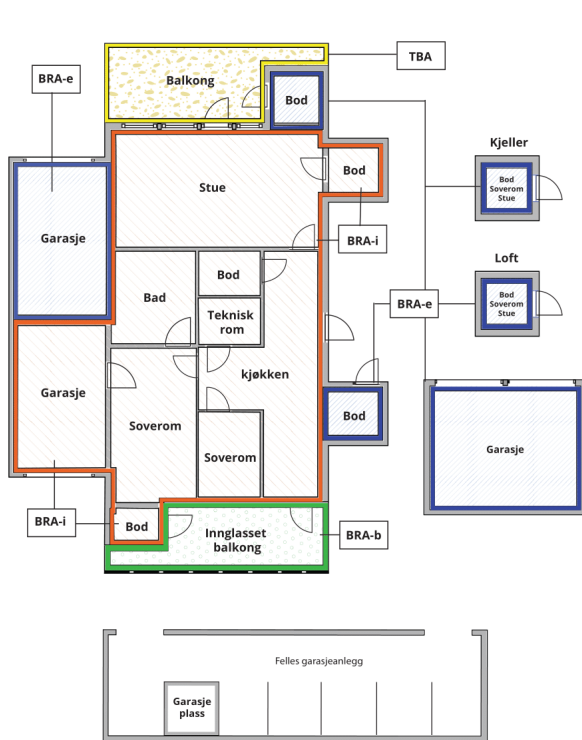
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	119			119	6
SUM	119				6
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, Innv. bod, ca 4 kvm		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Bod:

Ca 10 kvm innvendig avlåst bod i felles bodrom i kjeller.

- TBA (Balkong/terrassearealer)

Balkong/veranda på ca 6 kvm med adkomst fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Fremviste tegninger viser avvik i forhold til omsøkt. Leiligheten er større enn det tegningene viser samt at innv. planløsning ikke stemmer med omsøkt.

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

Kommentar: Innv. vegg- og himlingsoverflater som oppusset/malt - 2024/2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	115	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Nareen Sulaiman Ali	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	25	67		6	400 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Valdresvegen 3 A

Hjemmelshaver

Sulaiman Ali Nareen, Mohammed Shinwar
Ahmed

Kommentar

Tomten er felles for flere seksjonseiere.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Valdresvegen 3A, og er en seksjonert selveiet leilighet beliggende i registrert sameie på Fagernes i Nord-Aurdal Kommune.

Eiendommen består da av seksjonert leilighet med eget seksjonsnummer: - seksjonsnummer 6.

Sameiebrøk ihht eiendomsregisteret viser: 119/824.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet fellestomt, opplyst ca 400 kvm. Endel beplantning. Felles parkering i bakgården.

Felles system for søppelhåndtering med avfallsdunker.

Offentlig vann og avløpstilknyttet.

Videre opplysninger om tomten er ikke gitt.

Tomtearealet er bare antatt og begrenser seg til det areal som bebyggelsen står på.

Det er ikke kjent om det følger med definerte parkeringsarealer til leiligheten.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 400 000

År

2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2024	
2	27.11.2024	
3	05.05.2025	

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 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 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 dampsperran 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 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 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/MW5133>

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