

Tilstandsrapport



Enebolig



Theabakken 2, 8764 LOVUND



LURØY kommune



gnr. 1, bnr. 243

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 06.08.2025

Rapportdato: 14.08.2025

Oppdragsnr.: 12315-2396

Referansenummer: YC2120

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



**Verdi
Eiendomstakst**

VERDI.NO



ENERGIMERKE

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.

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	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

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater fra byggeår.
Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stigetrinn til pipen.
Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.
Valmet takkonstruksjon av tre.
Undertak av su-takplater.
Loftskillet er isolert med 25 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør, fasade sørøst: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglass.
Terrassedør, fasade nordvest: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Boddør: Takoverbygget malt isolert tett dør.
Terrasse sørvest og sørøst: Terrasse på ca. 51,7 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverk har en høyde på ca. 86 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre.
Adkomst fra hagen og via dør fra stue.
Terrasse nordvest: Terrasse på ca. 9,8 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverk har en høyde på ca. 86 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre.
Adkomst fra hagen og via dør fra stue.
Åpne tretrapper til terrasser. Trappene har enkle gelender.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegg.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.
Vegger er tekket med tapet, malt tapet og malte flater.
Himlinger er tekket med malte plater.
Gulv av trebjelkelag. Gulvet er isolert med 20 cm isolasjon.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har et innvendig elementpipeløp.
Sotluke montert i stuen.
Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, vedovn i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Krypkjeller med utvendig adkomst under boligen.
Malte formpressede speildører. Skyvedør mellom kjøkken og tilstøtende soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:
Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger ikke.
Gulvet er tekket med belegg.
Vegger er tekket med våtromstapet.
Himling er tekket med malte plater.
Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.

Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedfelt skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Baderommet har to plastsluk i gulvet.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter.
Laminert benkeplate.
Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet og luftespalte under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert kjølehjørne fra byggeår.
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår.
Mekanisk avtrekk over komfyren.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med malte plater.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i bod med utvendig adkomst.
Avløpsrør av plast.
Boligen har ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregat av merket Villavent fra byggeår plassert i bod med utvendig adkomst. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 1999, plassert i bod med utvendig adkomst.
El-skap plassert entre/gang.
Automatsikringer og måler.
56 amp hovedsikring.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra byggeår på bad/wc/vaskerom.
Siste kontroll fra Arva AS ble utført den 16.02.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på fjell og løsmasser.
Naturlig avrenning.
Grunnmurer av lettklinkerblokker.
Boligen ligger i svakt skrånende terreng mot nordøst.

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra byggeår.
Septiktank av glassfiber fra byggeår.
I henhold til reguleringsplanen er det planlagt et leilighetsbygg som vil grense mot respektive eiendom i sørøst. Når dette eventuelt vil bli bygd i fremtiden er dog uvisst.
Nederst på tomten lengst øst mot Sjøveien står et kommunalt bygg.
Til orientering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	130 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Dette med unntak av følgende:

- Inntegnet hagestue eksisterer ikke, men er en del av nåværende stue. For øvrig kun marginale endringer som i likhet med nevnte "manglende hagestue" ikke er en søknadspliktig bruksendring.
- Den originale godkjente bygningsteningen viser en liten terrasse ved fasade sørvest og ved inngangspartiet i sørøst. I senere tid er det bygget en sammenhengende terrasse mellom disse to terrassene. Ettersom den tilbygte terrassen rager mer enn 0,5 meter over planert bakkenivå er i utgangspunktet bygging av en slik terrasse søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon i matrikkelen på at dette er søkt om.

Det foreligger ingen ferdigattest på boligen. Dette skulle det vært søkt om etter at boligen ble ferdigstilt i 1999.

Generell anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om godkjenning av tilbygd terrasse samt også ferdigattest på boligen. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

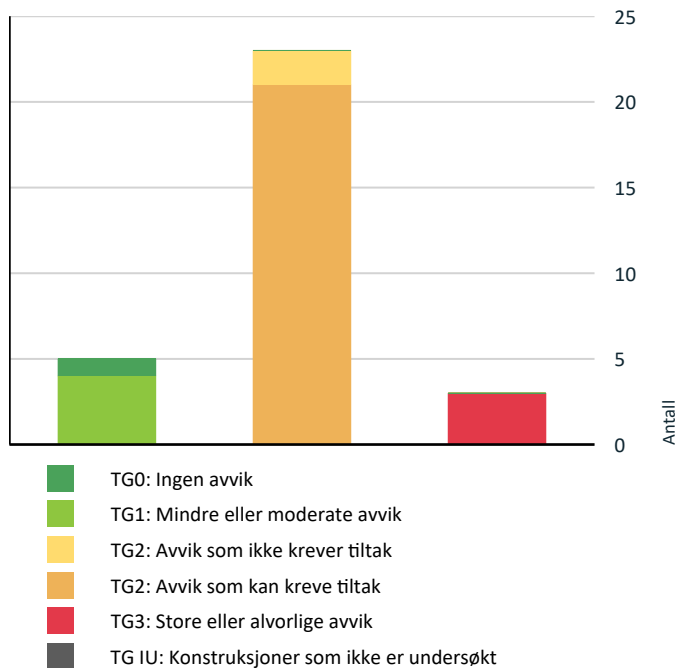
Uthus m/ isolert rom

- Det foreligger ikke tegninger

Uthuset er i matrikkelen registrert "tatt i bruk" den 02.05.2012. Uthuset er også registrert med et areal på 19 m² som stemmer godt overens med takstmannens målte bruksareal på 18 m². Uthuset må derfor være å anse som godkjent, uten at ferdigattest er påkrevd.

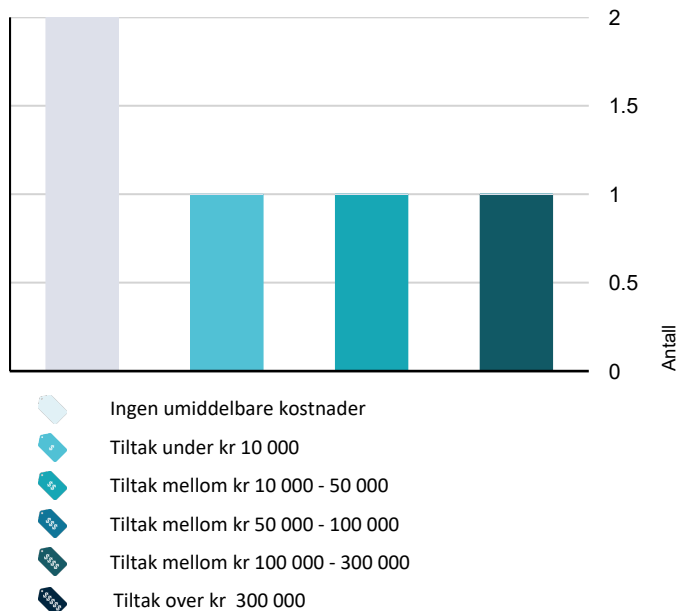
Sammendrag av boligens tilstand

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

DENNE TAKSTEN ER REKVIRERT SOM EN TILSTANDSRAPPORT IHT. NORSK STANDARD NS 3600 (TEKNISK TILSTANDSANALYSE VED OMSETNING AV BOLIG).

Denne tilstandsrapporten er også i tråd med forskriftskravene til den nye Avhendingsloven, og er i så måte sterkt anbefalt ved salg/eierskifte av både Norsk Takst, Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, Forbrukerrådet, Finanstilsynet m.fl. Denne rapporten er også et krav om selger ønsker å tegne en boligselgerforsikring.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstingeniør/takstfirma som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand slik det fremstod på befaringsdagen samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst.

Undertegnede takstingeniør og Verdi Eiendomstakst AS har i utarbeidelsen av denne tilstandsrapporten gjort sitt ytterste for å avdekke eventuelle feil og mangler, samt også beskrevet, tilstandsvurdert og tilstandsgradert hver enkelt konstruksjonsdel - i beste henseende for alle parter beste. Taksten er med andre ord avholdt etter beste skjønn og i henhold til Norsk Takst sine gjeldende lover, instruks og retningslinjer for takstingeniører.

For nærmere beskrivelser om kravene til takstingeniørenes integritet og kompetanse, se takstbransjens etiske retningslinjer og regler for god takseringsskikk på www.norsktakst.no. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, dvs. uten inngrep i bygningskonstruksjoner.

EGNE KVALIFIKASJONER:

Dag Ottar Mikalsen er er utdannet bygningstekniker fra Rana Tekniske Fagskole bygningslinje (1987-1989), samt ved Norges Eiendomsakademi (NEAK)/ Høgskolen i Østfold (2011-2012). Mikalsen er videre godkjent medlem av Norges Takseringsforbund/ Norsk Takst og innehar også påkrevd godkjenning fra Det Norske Veritas (DNV-GL) for "Takstmann sertifisert for Boligsalgsrapport iht. SETA's faglige rammeverk" (2013). Mikalsen ble også i mai 2018 godkjent av TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) som er den fremste godkjenningensinstansen for boligtakstmenn på europeisk nivå. TEGoVA arbeider med standarder, etikk og kvalitet innenfor taksering av fast eiendom og står i samarbeid med Norsk Takst for godkjenningen av TEGoVA Residential Valuer (TRV-takstmenn).

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Råte/svekkelser i søyler som er ført ned i jorda.
Rekkverk av lavere enn dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det bemerkes at det er etablert en sotlukestein i pipen som i teorien vil minske kravet mht. avstanden til brennbart materiale fra 30 cm til 8-10 cm. (alt etter type sotlukestein). Den sotlukesteinen som i dag er etablert ser ikke ut til å være helt tilpasset sotluken. Nærmere undersøkelser anbefales av eksisterende sotlukestein, evt. etabler ny tilpasset sotlukestein som i så fall vil godkjenne nåværende avstand til brennbart materiale.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet har fuktskader i dusjhjørnet. Dette kan sees visuelt inne på baderommet og i underliggende krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.
Kledningen har stedvis spiker med rust på spikerhode.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis fuktmerker og soppvekst i su-takplater.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er utvendig værslitte.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.
Terrassedør, fasade sørøst. Tegn til fuktgjennomslag ved terskel. Døren er utvendig værslitt.
Terrassedør, fasade nordvest: Rust i hengsler.
Boddør: Ingen merknader.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappevanger som er ført ned i jorda har svekkelser/råte.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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 registrert symptom på sopp/råte.

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

Fukt i stubbloft under baderommet.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Største målte planavvik i boligen ble målt i stue (mellom innvendig hjørne mot terrasse og kjøkken). Her var det 14 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 16 mm i hele stue- og kjøkkenrommet. Dette er litt mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. På begge soverommene det 9-10 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet/ene. Øvrige rom hadde mindre planavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Krypkjeller under baderommet har veldig liten åpning for å komme seg inn, i denne åpningen så er også avløpsrør ført igjennom.
I krypkjeller under baderommet er det synlig soppvekst i stubbloftet. Det ble fuktmålt her ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.
Det mangler luke inn til krypkjelleren (kun åpning i grunnmur).

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Luftingen av kloakken er ledet til kaldloftet. her er det montert en vakuumentil.
På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.
Vakuumentiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke blitt utført servise på anlegget.
Mer enn halvparten av forventet levetid på ventilasjonsaggregatet er oppbrukt.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ved befaring ble det ikke registrert noe vann/fuktinntregning fra utsiden i krypkjelleren.

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Grunnmurer er utvendig påført et tynt lag med puss.

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

 **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på septiktanken. Forventet levetid på septiktanker av glassfiber er ca. 25-30 år.

 **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Fuktmerker i veggen under servanten. Det ble fuktmålt her ved befaring, svakt forhøyede fuktverdier ble registrert.
Fuktmerkene skyldes trolig tidligere lekkasje fra vanntilførsel til utekran. Luken i veggen er laget i forbindelse med dette.

 **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Synlige fuktskader i vegg i dusjhjørnet.

 **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke tilfredsstillende tett mellom benkeplate og vegg ved oppvaskkummen.
Front over ventilator subber mot ventilator.
Sår i skuffefront ved hjørneskap.
Skade i tettestakning på kjølehjørnet. Det bemerkes at kjølehjørnet var avslått ved befaring.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Overflater er fra byggeår.
Skrukker i belegget på stuen, samt stedvis knirk i gulv.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Sammendrag av boligens tilstand

I følge NVEs aktsomhetskart for skred ligger boligen innenfor et aktsomhetsområde for snøskred (ikke stein-/fjellskred).



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

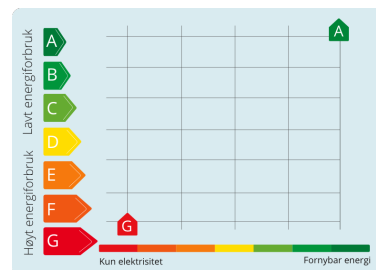
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1999

Kommentar

Boligen ble byggegodkjent
19.05.1999 og registrert tatt i bruk
01.10.1999.

Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg (terrasse) Boligen er etter byggeår tilbygd med en stor terrasse langs fasade sørvest og sørøst. Ukjent årstall.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stigetrinn til pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



Kontroll av pipebeslag.



Kontroll av luftehatt.



Takvannet blir ikke ledet bort fra bygningskroppen.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.
Kledningen har stedvis spiker med rust på spikerhode.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av musebånd bør vurderes, dette til tross for at mus virker å være et relativt lite problem på Lovund etter takstmannens erfaring.

Tilstandsrapport



Kontroll av ytterkledningen og bakenforliggende lekter og vindsperre.



Kontroll av luftingen bak kledningen.



Kledningen har stedvis spiker med rust på spikerhode.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon av tre.

Undertak av su-takplater.

Loftskillet er isolert med 25 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis fuktmerker og soppvekst i su-takplater.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



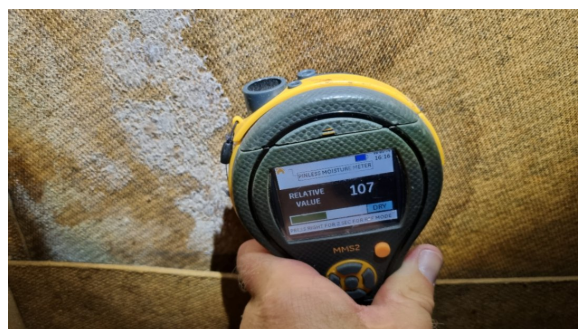
Inspeksjon av kaldloftet.



Stedvis fuktmerker og soppevekst i takkonstruksjonen på kaldloftet.



Stedvis fuktmerker og soppevekst i takkonstruksjonen på kaldloftet.



Fuktmåling i takkonstruksjonen på kaldloftet, ingen unormale fuktverdier ble registrert

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er utvendig værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av vinduer må påregnes.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Terrassedør, fasade sørøst: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglass.

Terrassedør, fasade nordvest: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Boddør: Takoverbygget malt isolert tett dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, fasade sørøst. Tegn til fuktgjennomslag ved terskel. Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, fasade nordvest: Rust i hengsler.

Boddør: Ingen merknader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av skyvedøren i stuen bør påregnes i relativt nær fremtid.

Tilstandsrapport



Synlig fuktinntregning ved skyvedøren i stuen.



Hovedinngangsdøren er utvendig værslitt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse sørvest og sørøst:

Terrasse på ca. 51,7 m² med malt stående rekkverk. Rekkverk har en høyde på ca. 86 cm
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre.
Adkomst fra hagen og via dør fra stue.

Terrasse nordvest:

Terrasse på ca. 9,8 m² med malt stående rekkverk. Rekkverk har en høyde på ca. 86 cm
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre.
Adkomst fra hagen og via dør fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Råte/svekkelser i søyler som er ført ned i jorda.

Rekkverk av lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse sett fra hagen.



Svekkelser i søyler som er ført ned i bakken.

Utvendige trapper

Åpne tretrapper til terrasser. Trappene har enkle gelender.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappevanger som er ført ned i jorda har svekkelser/råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



Trapp til terrasse.



Svekkelser i trappevanger.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med belegg.

Gulvvarme: Termostattyrtte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Vegger er dekket med tapet, malt tapet og malte flater.

Himlinger er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er fra byggeår.

Skrurker i belegget på stuen, samt stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger av enkelte overflater bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Belegget i stuen er stedvis ikke tilfredsstillende festet til underlaget.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av trebjelkelag. Gulvet er isolert med 20 cm isolasjon.

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

Fukt i stubbloft under baderommet.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

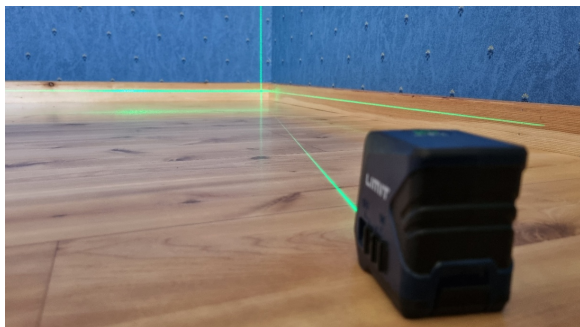
Største målte planavvik i boligen ble målt i stue (mellom innvendig hjørne mot terrasse og kjøkken). Her var det 14 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 16 mm i hele stue- og kjøkkenrommet. Dette er litt mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. På begge soverommene det 9-10 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet/ene. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Tilstandsrapport

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.

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser, her fra det ene soverommet.



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser, her fra stue og dels inn mot kjøkken.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig elementpipeløp.

Sotluke montert i stuen.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, vedovn i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det bemerkes at det er etablert en sotlukestein i pipen som i teorien vil minske kravet mht. avstanden til brennbart materiale fra 30 cm til 8-10 cm. (alt etter type sotlukestein). Den sotlukesteinen som i dag er etablert ser ikke ut til å være helt tilpasset sotluken. Nærmere undersøkelser anbefales av eksisterende sotlukestein, evt. etabler ny tilpasset sotlukestein som i så fall vil godkjenne nåværende avstand til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av sotluken.



Vedovn i stuen.



Kontroll av pipen på kaldloftet.



Eksiterende sotlukestein.

Krypjkjeller

Krypjkjeller med utvendig adkomst under boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypjkjeller under baderommet har veldig liten åpning for å komme seg inn, i denne åpningen så er også avløpsrør ført igjennom. I kryptkjeller under baderommet er det synlig soppvekst i stubbloftet. Det ble fuktmålt her ved befaring, forhøyede fuktverdier ble register. Det mangler luke inn til kryptkjelleren (kun åpning i grunnmur).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres tilfredsstillende luke og ventiler i kryptkjelleren. Anlegning av fuktsperre mot grunnen bør vurderes.

Tilstandsrapport



Krypkjeller under baderommet. Her sees soppvekst i stubbloftet. Deler av bunnsvillen her er mørkere i farge, dette skyldes trolig fukt



Fuktmåling i stubbloft



Liten åpning inn under baderommet.



Åpning i grunnmur uten sikring.

TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede speildører. Skyvedør mellom kjøkken og tilstøtende soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger ikke.

Enkel beskrivelse:

Gulvet er tekket med belegg.

Vegger er tekket med våtromstapet.

Himling er tekket med malte plater.

Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Badekar med veggmontert blandebatteri.

Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Nedfelt skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Baderommet har to plastsluk i gulvet.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter.

Laminert benkeplate.

Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet og luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet har fuktskader i dusjhjørnet. Dette kan sees visuelt inne på baderommet og i underliggende krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Usikkerhet angående tilstanden i konstruksjonen ned mot krypkjelleren. Mulige utbedringer her kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bada/wc/vaskerom fra byggeår.



Tegn til fuktskader i krypkjeller.



Det er veldig liten åpning i krypkjelleren for å komme seg under baderommet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Synlige fuktskader i vegg i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er dekket med belegg.

Vegger er dekket med tapet.

Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert kjølehjørne fra byggeår

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom benkeplate og vegg ved oppvaskkummen.
Front over ventilator subber mot ventilator.
Sår i skuffefront ved hjørneskap.
Skade i tettepakning på kjølehjørnet. Det bemerkes at kjølehjørnet var avslått ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over komfyren.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv er dekket med belegg.
Vegger er dekket med tapet.
Himling er dekket med malte plater.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktmerker i vegg under servanten. Det ble fuktmålt her ved befaring, svakt forhøyede fuktverdier ble registrert.
Fuktmerkene skyldes trolig tidligere lekkasje fra vanntilførsel til utekran. Luken i vegg er laget i forbindelse med dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales.

Utskiftning av overflate med fuktskade bør påregnes.



Toalettrommet.



Fuktmåling i vegg med fuktmerker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i bod med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Luftingen av kloakken er ledet til kaldloftet. her er det montert en vakuumventil.

På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.

Vakuumventiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



Lufting av kloakken er kun ledet til kaldloftet.

Ventilasjon

Boligen har ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregat av merket Villavent fra byggeår plassert i bod med utvendig adkomst. Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på anlegget.

Mer enn halvparten av forventet levetid på ventilasjonsaggregatet er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service bør utføres.

Utskiftning av ventilasjonsaggregatet bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.



Ventilasjonsaggregat fra byggeår.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 1999, plassert i bod med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-skap plassert entre/gang.

Automatsikringer og måler.

56 amp hovedsikring.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra byggeår på bad/wc/vaskerom.

Siste kontroll fra Arva AS ble utført den 16.02.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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

Eventuelle utskiftninger i forbindelse med oppussing av boligen bør påregnes.



Kontroll av el-skapet



Kontakt på toalettrommet er ikke tilfredsstillende festet.

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 forenklede 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.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 Brannslukningsapparatet er fra 2016.

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det ikke registrert noe vann/fuktinntregning fra utsiden i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmurer er utvendig påført et tynt lag med puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting av åpninger og pussing av grunnmurer bør vurderes.



Utettheter mellom lettklinkerblokker.



Utvendig grunnmurer er påført et tynt lag med puss.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i svakt skrånende terreng mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge NVEs aktsomhetskart for skred ligger boligen innenfor et aktsomhetsområde for snøskred (ikke stein-/fjellskred).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, og det er sjeldent store snømengder på Lovund.

Til orientering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

TG 2 Septiktank

Septiktank av glassfiber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på septiktanken. Forventet levetid på septiktanker av glassfiber er ca. 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

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

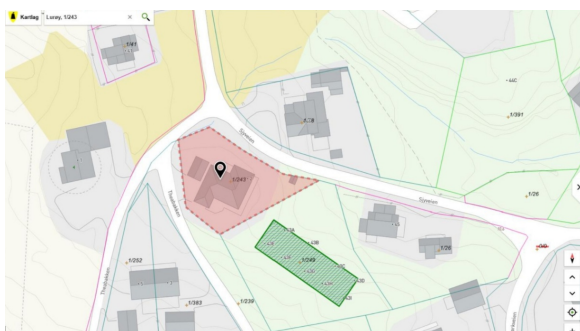
Overvåk tilstanden. Utskiftning av septiktanken bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

TG 1 Andre tomteforhold

I henhold til reguleringsplanen er det planlagt et leilighetsbygg som vil grense mot respektive eiendom i sørøst. Når dette eventuelt vil bli bygd i fremtiden er dog uvisst.

Nederst på tomten lengst øst mot Sjøveien står et kommunalt bygg.

Til orientering.



I henhold til reguleringsplanen er det planlagt et leilighetsbygg som vil grense mot respektive eiendom i sørøst. Kommunalt bygg helt nederst på tomten. Bilde hentet fra street view.

Bygninger på eiendommen

Uthus m/ isolert rom

**Anvendelse**

Redskapsbod.

Byggeår

2012

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Uthuset er i matrikkelen registrert "tatt i bruk" den 02.05.2012.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt såle mot grunnen med grunnmur av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater. Undertak av Brettex.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Isolert rom.

Gulv av sponplater.

Vegger er tekket med umalt panel.

himling er tekket med malte plater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Råteskader i port.

- Stedvis riss/sprekker i betonggulvet.

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

112 m²/102 m²

Enebolig: Entré, Toalettrom, Bad, 2 Bod, Stue, 3 Soverom, Kjøkken

Andre bygg: Uthus m/ isolert rom

Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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 4 600 000

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

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Lovund er ei øy og et lite lokalsamfunn med om lag 500 innbyggere ytterst på Helgelandskysten i Lurøy kommune. Lovund har et yrende næringsliv og er et populært feriemål i sommerhalvåret blant reisende fra hele verden.

Av hovednæringer/arbeidsplasser kan blant annet nevnes; Nova Sea AS/ Mowi AS, Steinar Olaisen AS, Lovundlaks AS, Aquarius AS, Atlantic Styro AS, Lovund Tourist AS, Nordland Rensefisk AS, Lovundskyss AS, Kystinkubatoren AS, Lovund skole, Lovund barnehage, Lovund omsorgssenter (tunet), Stranden Global AS (Joker matbutikk) m.fl. I tillegg finnes barne- og ungdomsskole, barnehage og alderstun m.m. På Lovund er det også et rikt fritids- og kulturtilbud, og blant annet kan nevnes; idrettsanlegg, flerbrukshall, squashhall m.m.

Respektive bolig ligger relativt høyt i terrenget, like i nærheten av Lovund skole og flerbrukshall. Fra boligen er det også kort vei til barnehagen litt lengre ned i Sjøveien samt for øvrig også kort vei (som ellers til alt på Lovund) til matbutikk, post, spisesteder og båtkai med ferje- og hurtigbåtanløp flere ganger hver eneste dag. Boligen er bygd over ett plan og har et godt utgangspunkt for renovering og oppgradering av overflater etc.

Boligmarkedet på Lovund er under sterkt press, noe som skyldes en betydelig befolkningsvekst de senere årene samt en svært positiv næringsutvikling. Det er også en realitet at det sjelden er boliger til salgs på Lovund, noe som naturlig nok også er med på å bidra til økt attraktivitet omkring de objektene som en sjelden gang kommer for salg. Undertegnede takstingeniør har siden 2012 taksert om lag 160 eiendommer på Lovund, og er i så måte meget godt kjent med forholdene på Lovund og i Lurøy kommune for øvrig. Dette gjelder både befolkningsvekst, infrastruktur, næringsliv, eiendomsutvikling m.m. Til orientering.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad: Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lundvollveien 37 ,8764 LOVUND 89 m² 1998 3 sov	29-07-2024	3 900 000	3 900 000		3 900 000	43 820
2 Lundvollveien 13 ,8764 LOVUND 83 m² 1950 0 sov	11-07-2023	2 900 000	2 600 000		2 600 000	31 325
3 Remmaveien 7 ,8764 LOVUND 136 m² 2015 4 sov	10-09-2019	4 250 000	4 250 000		4 250 000	31 250
4 Sjøveien 34 ,8764 LOVUND 158 m² 1964 3 sov	13-03-2022	3 520 000	3 800 000		3 800 000	24 051
5 Vednesveien 13 ,8764 LOVUND 185 m² 1988 5 sov	16-03-2021	4 350 000	4 300 000		4 300 000	23 243
6 Sjøveien 8 ,8764 LOVUND 187 m² 1974 6 sov	05-08-2024	4 300 000	4 100 000		4 100 000	22 527
7 Innersjøveien 23 ,8764 LOVUND 129 m² 1944 5 sov	01-05-2023	2 950 000	2 700 000		2 700 000	20 930
8 Lundvollveien 80 ,8764 LOVUND 201 m² 1977 2 sov	23-07-2025	2 650 000	2 400 000		2 400 000	11 940

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

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Kommunale avgifter, vannavgift:	Kr.	6 044
Kommunale avgifter, kloakkavgift:	Kr.	3 022
Kommunale avgifter, feiing:	Kr.	800
Tømming av septik via HAF annet hvert år (tilsvarer kr. 2 001,- pr. år):	Kr.	2 001
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	21 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 750 000

Uthus m/ isolert rom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus m/ isolert rom	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

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

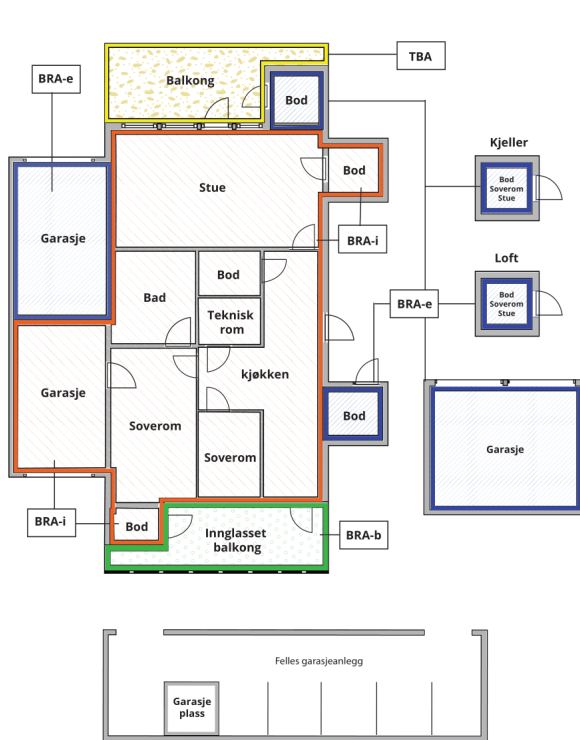
Hva er måleverdig areal?

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	102	10		112	62
SUM	102	10			62
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Toalettrom, Bad/wc/vaskerom, Bod, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Soverom 3	Bod m/ utvendig adkomst	

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Sammenhengende terrasse fasade sørvest og sørøst på 51,7 m2.

Terrasse fasade nordvest på 9,8 m2.

BRA-e (eksternt bruksareal):

Bod med utvendig adkomst på 10,4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Dette med unntak av følgende:

- Inntegnet hagestue eksisterer ikke, men er en del av nåværende stue. For øvrig kun marginale endringer som i likhet med nevnte "manglende hagestue" ikke er en søknadspliktig bruksendring.
- Den originale godkjente bygningsteningen viser en liten terrasse ved fasade sørvest og ved inngangspartiet i sørøst. I senere tid er det bygget en sammenhengende terrasse mellom disse to terrassene. Ettersom den tilbygde terrassen rager mer enn 0,5 meter over planert bakkenivå er i utgangspunktet bygging av en slik terrasse søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon i matrikkelen på at dette er søkt om.

Det foreligger ingen ferdigattest på boligen. Dette skulle det vært søkt om etter at boligen ble ferdigstilt i 1999.

Generell anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om godkjenning av tilbygd terrasse samt også ferdigattest på boligen. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus m/ isolert rom

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		18		18	
SUM		18			

SUM BRA	18
---------	----

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Redskapsbod, Isolert rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Uthuset er i matrikkelen registrert "tatt i bruk" den 02.05.2012. Uthuset er også registrert med et areal på 19 m2 som stemmer godt overens med takstmannens målte bruksareal på 18 m2. Uthuset må derfor være å anse som godkjent, uten at ferdigattest er påkrevd.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	100	2
Uthus m/ isolert rom	0	18

Kommentar

Enebolig S-rom: Innvendig bod.

Uthus m/ isolert rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Per Olav Fjellgaard	Kunde
	Svein Erik Fjellgaard	1/4-dels hjemmelshaver
	Brit Kristin Fjellgaard Johansen	1/4-dels hjemmelshaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	1	243		0	733.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Theabakken 2

Hjemmelshaver

Per Olav Fjellgaard 1/4
Svein Erik Fjellgaard 1/4
Tove Fjellgaard Johansen 1/4
Brit Kirstin Fjellgaard Johansen 1/4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lovund er ei øy og et lite lokalsamfunn med om lag 500 innbyggere ytterst på Helgelandskysten i Lurøy kommune. Lovund har et yrende næringsliv og er et populært feriemål i sommerhalvåret blant reisende fra hele verden. Av hovednæringer/arbeidsplasser kan blant annet nevnes; Nova Sea AS/ Mowi ASA, Steinar Olaisen AS, Lovundlaks AS, Aquarius AS, Atlantic Styro AS, Lovund Tourist AS, Nordland Rensefisk AS, Lovundskyss AS, Kystinkubatoren AS, Lovund skole, Lovund barnehage, Lovund omsorgssenter (tunet), Stranden Global AS (Joker matbutikk) m.fl. I tillegg finnes barne- og ungdomsskole, barnehage og alderstun m.m. På Lovund er det også et rikt fritids- og kulturtilbud, og blant annet kan nevnes; idrettsanlegg, flerbrukshall, squashhall m.m.

Respektive eiendommen ligger relativt høyt i terrenget oppunder Nova, og et steinkast fra Lovund skole og flerbrukshall. Kort vei også til barnehagen litt lengre ned i Sjøveien. For øvrig også kort vei (som ellers til alt på Lovund) til matbutikk, post, spisesteder og båtkai med ferje- og hurtigbåtanløp flere ganger hver eneste dag. Fra eiendommen er det også umiddelbar nærhet til storslått natur både i marka og på fjellet, og ved skjærgården omkring Lovunds karakteristiske fjell.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen har septiktank. Septiktanken tømmes av kommunen annet hvert år.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsformål: boligbebyggelse

Planidentifikasjon: 2011001

Om tomten

Eiet tomt på 733,1 m2.
Opparbeidet tomt med plen, prydbusker og hekk.
Gruset innkjørsel og gårdsplass."

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp via vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Enkle beskrivelse:
Grunnmurer av lettklinkeblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Valmet takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Parkering

Parkering på egen tomt.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

Rekvirent/eier/selger plikter likevel å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Det er ingen heftelser registrert på eiendommen i Grunnboken.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1999, bygd over ett plan. Til boligen hører det med et uthus.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer, samt Lovund skole like ved.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2011001
Ikrafttredelsesdato: 14.12.2011
Plannavn: Kommunedelplan Lovund
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Kystsoneplan

Planidentifikasjon: 2016003
Ikrafttredelsesdato: 03.04.2019
Plannavn: Kystplan Helgeland
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Kommunedelplan

Forsikring

Selskap

Ukjent

Avtalensr

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

10 000

Kommentar

Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2025	Selgers egenerklæring er p.t. ennå ikke mottatt og følgelig heller ikke kontrollert av takstingeniøren. Tilstandsrapporten er i så måte ikke 100 % komplett før dette er gjort. Til orientering.	Finnes ikke		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	21.07.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	61	Nei
Eiendomsverdi AS	14.08.2025	Gjennomgang av matrikel- og grunnboksutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	4	Nei
Arva/ DLE	16.02.2023	Det elektriske anlegget på målnr. 6970631405240054, adresse Theabakken 2, 8764 LOVUND, ble sist kontrollert den 16.02.2023. Rapportnr. 133222 er bekreftet utført og det foreligger ingen merknad på a	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	06.08.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent/eier	06.08.2025	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei
Bilder	06.08.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	14.08.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Lurøy kommune	21.07.2025	Boligen ble byggesjekk 11.05.1999, men ferdigattest foreligger ikke.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi AS	14.08.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	
2	14.08.2025	
3	23.08.2025	

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/YC2120>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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