

Tilstandsrapport

📍 Furuveien 38, 3960 STATHELLE

📖 BAMBLE kommune

gnr. 25, bnr. 633

Andelsnummer 00324

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 77 m²



Befaringsdato: 19.09.2023

Rapportdato: 25.09.2023

Oppdragsnr.: 11479-1191

Referansenummer: XK1643

Autorisert foretak: Nord Taksering AS

Vår ref: Rognlien



NORD
TAKSERING

Medlem av  Takstnett

Gyldig rapport
25.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.



Rapportansvarlig



Glenn Espen Rognlien
Uavhengig Takstingeniør
glenn@nordtaksering.no
452 51 055

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Høyeste lovlige pris i henhold til vedlegg kr 864 000 kr.

Leiligheten er i en korsdelt firemannsbolig og er del av Furuveien Borettslag (omsorgsboliger)
Leiligheten er påkostet med nye vinduer i 2021.
Innvendig er leiligheten vesentlig påkostet i 2023 med nytt bad, IKEA kjøkken og oppgradering/oppussing av brorparten av boligens innvendige overflater.
Utvendig vedlikehold tilfaller borettslaget sin vedlikeholdsplikt iht vedtekter.

Bemerkninger (TG 3):
Rom under terreng

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftninger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.
Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	77	71	6
Sum	77	71	6

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

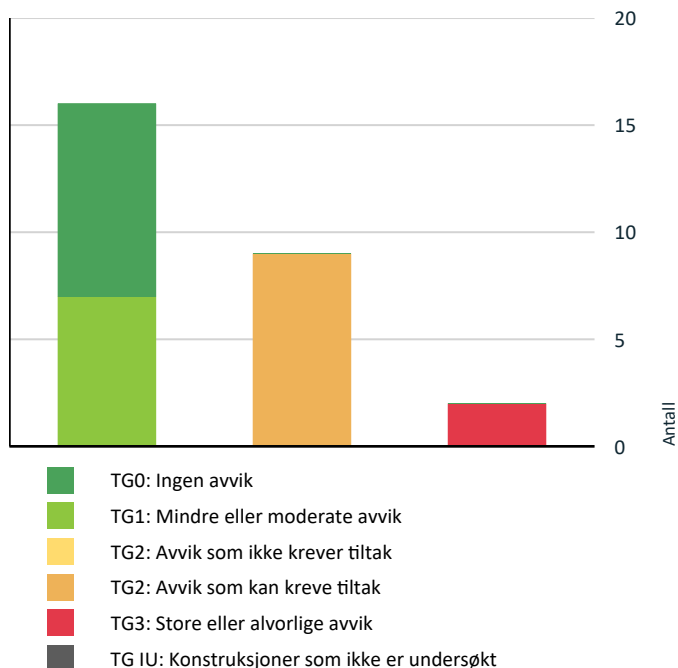
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

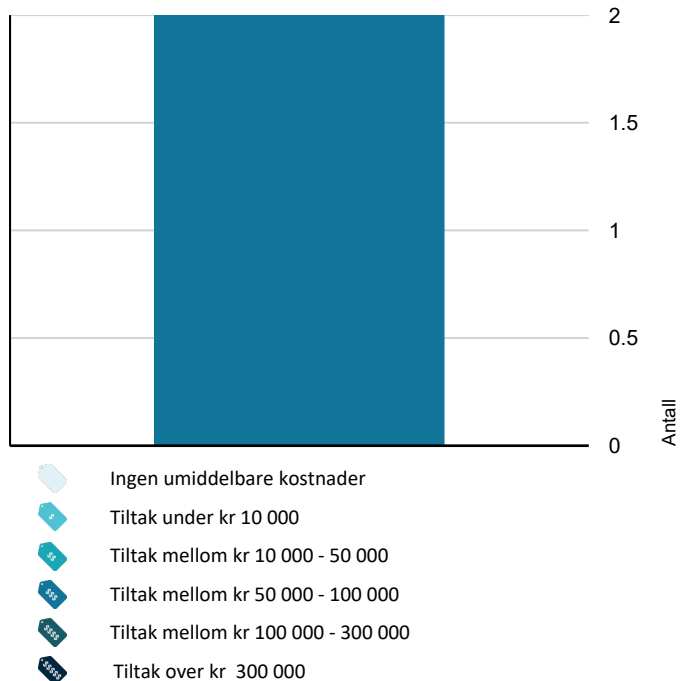
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsrapport for bolig har gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann. Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten.

Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014 og er målt med Leica Disto D510.

Fuktsøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk.

Matrikkel data er innhentet fra Eiendomsverdi.

Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderingene. Se hvert enkelt punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Alder i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva man kan forvente ut ifra visuelle inntrykk.

Kostnadsberegning er ikke utført ved TG 2 fordi dette ikke er pålagt etter forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater - dette ses på soverom, og begge boder. Dette ses i sammenheng med eldre/svekket drenering.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering har svekket effekt og det er registrert forhøyde fuktverdier i boligrom (soverom) under terreng - se eget punkt.

TG 3 settes på drenering ved soverom.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppbrukt samt dørene har dårlig isoleringsevne.

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

Det er avvik:

Overflatebehandling på terrassebord bærer preg av elde/bruksslitasje samt det ses fuktopptrekk i nedre del av bærestolpe.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Det er avvik:

Dørene er fra byggeår, 1989, og disse fremstår med naturlig bruksslitasje og elde iht alder.

Minde avskalling på dørblader og noe svelling på badedør.

Karmer er malt opp i 2023.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1989** [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.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Leilighetens elektriske anlegg er fra byggeår, 1989.

Det ses at en kurs er nyere enn byggeår samt tilkobling til varmtvannsbereder er fra 2018.

I 2023 har elektriker lagt opp nytt lys på bad og kobling til varmtvannsbereder. Faktura er fremvist på dette.

Ellers foreligger det ingen dokumentasjon.

Sikringsskap er plassert i gang og har

automatsikringer på 16 AMP og 20 AMP til komfyr.

Det er opplyst om varmekabel i ringmur på kurs i

sikringsskap. Det er ingen opplysninger om

hvordan/hvor denne kabelen er lagt.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1989

Anvendelse

Leilighet

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten har blitt vesentlig påkostet og pusset opp i 2023.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger mot oppfylt terreng er av mur og er innvendig utført og isolert mot boligrom.

Resterende yttervegger er oppført i lett bindingsverk og isolert etter byggeårets krav.

Utvendig vedlikehold er del av borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer

TG 1

Borettslaget oppgraderte vinduer i 2021.

Boligen har fastkarm og toppvingvinduer i malt tre som er isolert med isolerglass.

Ingen punkterte vinduer eller andre avvik ble registrert på befaring.

Vedlikehold av vinduer tilfaller borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkongdør

TG 1

Borettslaget oppgraderte alle balkongdører i bygningen i 2021.

Malt balkongdør i tre med isolerglass.

Ingen avvik er registrert.

Vedlikehold av dører er del av borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

TG 2

Boligens inngangsdør er fra byggeår og består av malt tredør med sidefelt.

Døren er utvendig malt og innvendig lakkert.

Vedlikehold av dører er del av borettslaget sin vedlikeholdsplikt.



Malt ytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppbrukt samt dørene har dårlig isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av ytterdør og sidefelt bør påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

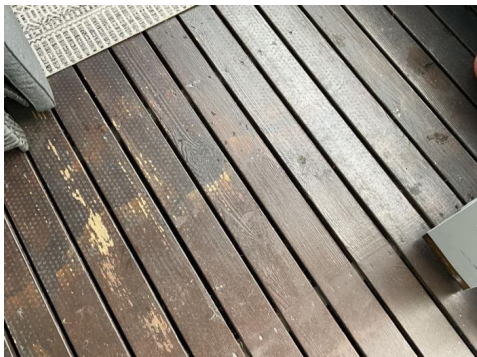
Ved inngangsparti er det oppført en treplattung på ca. 11 m².

Konstruksjonen er oppført i trekonstruksjoner og er fundamentert til betongfundamenter og byggets veggliv.

Brorparten av plattformen er overbygget.

Terrassebord og rekkverk i behandlet utførelse.

Tilstandsrapport



Terrassebord har behov overflatebehandling.



Fuktopptrekk i bærestolpe

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatebehandling på terrassebord bærer preg av elde/bruksslitasje samt det ses fuktopptrekk i nedre del av bærestolpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av terrassebord må påregnes.

Bedre avstand mellom bærestolpe og terrassebord må etableres slik at ikke fukt opptrekk forekommer.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Leilighetens innvendige overflater er hovedsakelig pusset opp i 2023 består av.

Gulv: Laminat Det bemerkes at det ikke er etablert varmekabel i betongsåle annet enn på bad.

Vegger: Tapetserte veggplater - malt opp i 2023 - tapet på soverom ses å være nyere enn byggeår. MDF plater på kjøkken fra 2023.

Himling: Gipset himling

Vegg og himlings overflater i boder er fra byggeår og ses med naturlig bruksslitasje/elde.

TG 2

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv mot grunn er oppført med støpt betongdekke på lastebærende isolasjon.

Ved bruk av planlaser er det ikke registrert noen avvik som tilsier svikt i konstruksjonen.

Radon

TG 2

Boligen ligger i et område moderat til lav forekomst av radon. Radonmåling er ikke foretatt.



Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligens har pipestokk av elementer fra byggeår.

Ildsted er nyere enn byggeåret, men ingen opplysninger foreligger.

Eldre rørgjennomføring etter gammel ovn er tilfredsstillende murt/pusset over.

Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivaretatt og det er ikke registrert skader eller sprekker på piper .

Ildsteder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Selger har opplyst at det ikke foreligger pålegg på pipe - ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng

TG 3

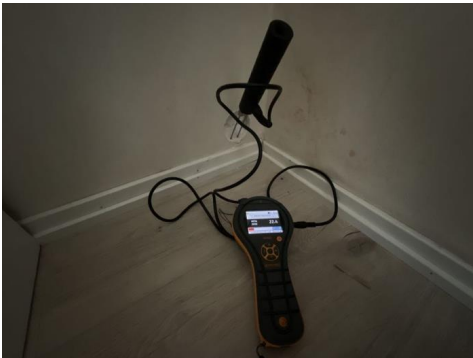
Deler av leilighetens rom ligger under/delvis under terreng. Dette gjelder et soverom, begge boder og deler av kjøkken.

Yttervegger under terreng er oppført i murte konstruksjoner, isolert med isopor og pålimt gipsplater.

Tilstandsrapport



Skjolder på overflate på soverom.



Mindre forhøyninger av fukt er målt ved hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater - dette ses på soverom, og begge boder

Dette ses i sammenheng med eldre/svekket drenering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Oppgradering av innvendige vegger under terreng må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

TG 2

Boligens innerdører er fra byggeåret og består av slette-formpresset dørblader.

Til soverom er det skyvedører i lik utførelse.

Enkelte dørblader er demontert (disse er plassert i bod)



Noe svelling på baderomsdør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er fra byggeår, 1989, og disse fremstår med naturlig bruksslitasje og elde iht alder.

Minde avskalling på dørblader og noe svelling på badedør.

Karmer er malt opp i 2023.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling eller bytting av dørblader må påregnes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er renoverert i 2023 av fagfolk og dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

Overflater vegger og himling

TG 0

Overflater på vegger består av baderomsplater fra 2023.

Overflater i himling består av malt gips med ukjent alder. (maling av himling pågår)

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

Overflater Gulv

TG 0

Gulv med belegg og varmekabel påstøp.

Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk.

Det bemerkes at varmekabel i gulv er fra byggeår, 1989, og har derfor kortere levetid enn resterende overflater.

TG 2 på varmekabel som følge av alder.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Tilstandsrapport

Gulvsluk av PVC fra byggeår.

Nytt gulvbelegg som er rommet membran fra 2023 utført av fagfolk med dokumentasjon.

TG 2 settes på sluk som følge av alder da mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.



Belegg ses tilfredsstillende klemt bak klemring.

Årstall: 2023

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Av sanitærutstyr er det montert opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, servantinnredning og toalett.

Rørgjennomføringer under servant er ikke fuget tett.
TG 2



Rørgjennomføringer under servant er ikke fuget tett.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

Ventilasjon

TG 0

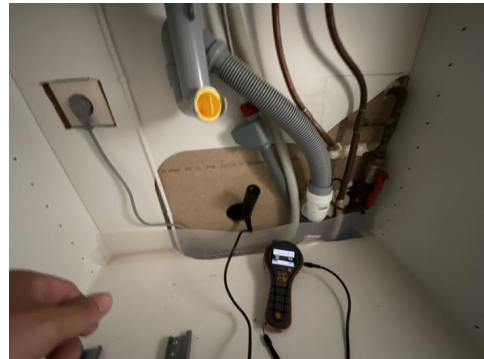
Rommet er luftet via mekanisk avtrekk på yttervegg og har tilluft under dørbblad.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen.



Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Nytt kjøkken i 2023

Profilert kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplate av heltre eik.
Nedfelt stålkum med et greps blandebatteri.

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp samt frittstående kjølfrysenskap.

Det er utført fuktsøk i utsatte områder uten at det er registrert noen avvik på dette.

Innredningen er hel og funksjonell og det er ikke registrert noen avvik på dette.

Det anbefales montering av WaterGuard og komfyrvakt, Dette er anbefaling og ikke krav.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 0

IKEA kjøkkenventilator fra 2023 med avtrekk ut på yttervegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Deler av boligens trykkvannsrør ble renoveret i forbindelse med oppgradering av bad i 2023.

Stoppekran er plassert på kjøkken.

Tilstandsrapport

Vannledninger - 1989

TG 2

Det ses enkelte trykkvannsrør på kjøkken fra byggeår, 1989.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør

TG 2

Boligens avløpsrør består av PVC fra byggeår.

Avløp er luftet over tak.

Stakemulighet via gulvsluk på bad.

Ingen avvik som tilsier svikt er registrert.

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.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg.

Ingen avvik er registrert på dette.

Varmtvannstank

TG 1

Leilighetens varmtvannsbereider ble byttet i 2018 og faktura fra lokal rørlegger er fremvist.

Ingen avvik er registrert på dette.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Leilighetens elektriske anlegg er fra byggeår, 1989.

Det ses at en kurs er nyere enn byggeår samt tilkobling til varmtvannsbereider er fra 2018.

I 2023 har elektriker lagt opp nytt lys på bad og kobling til varmtvannsbereider. Faktura er fremvist på dette. Ellers foreligger det ingen dokumentasjon.

Sikringsskap er plassert i gang og har automatsikringer på 16 AMP og 20 AMP til komfyr.

Det er opplyst om varmekabel i ringmur på kurs i sikringsskap. Det er ingen opplysninger om hvordan/hvor denne kabelen er lagt.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023 I 2023 har elektriker lagt opp nytt lys på bad og kobling til varmtvannsbereider. Faktura er fremvist.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? **Ja Samsvarserklæring fremkommer på arbeider i 2023. Ellers foreligger det ingen opplysninger/samsvarserklæring.**
Eksisterer det samsvarserklæring? **Nei**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut? **Nei**
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? **Nei**

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank **Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? **Nei**

Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? **Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? **Ja**

Det foreligger ingen opplysninger annet enn samsvarserklæring fra

Tilstandsrapport

2023.

Det anbefales en el-sjekk for gjennomgang av boligens el anlegg.
Det kan ikke utelukkes avvik kan fremkomme ved denne.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

TG 0

Leiligheten har nye 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 3

Byggets drenering er høyst trolig fra byggeår og består av knotteplast, drenerør og drenerende masser.
Vedlikehold er del av borettslaget sine vedlikeholdskostnader.



Knotteplast ses ikke å være ført ned til nedre del av terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering har svekket effekt og det er registrert forhøyde fuktverdier i boligrom (soverom) under terreng - se eget punkt.

TG 3 settes på drenering ved soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	77	71	6	Vindfang , Soverom , Soverom 2, Gang , Stue , Stue/kjøkken , Bad	Bod , Bod 2
Sum	77	71	6		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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

Kommentar: Byttet varmtvannsbereder i 2018.

Nytt kjøkken og bad i 2023

De fleste overflater er pusset opp og malt i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2023	Glenn Espen Rognlien	Takstingeniør
	Eva-Lill Wonka	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3813 BAMBLE	25	633		0	2618.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furuveien 38

Hjemmelshaver

Furuveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Furuveien Borettslag	948935619		PBBL	Eva-Lill Wonka

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

00324

Eiendomsopplysninger

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Borettslaget sin eiendom er på 2 618,20 m²

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning og treterrasser.

Siste hjemmelsovergang

År

1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Høyeste lovlig pris			Innhentet	0	Ja
Boligopplysning			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Megler		Meglerpakke	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Eier har ikke fylt ut egenerklæring ved befaringsdato	Ikke vist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK1643>

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



Furuveien 38, Andel 3807, Beregning av Høyeste lovlige pris

Innskudd	<u>1989</u>				
	<u>kr 195 000</u>	basis SSB's konsumprisindeks dato:	<u>15.06.1989</u>	Poengtall:	<u>57,7</u>
Tilleggsinnskudd	<u> </u>	basis SSB's konsumprisindeks dato:	<u> </u>	Poengtall:	<u> </u>
	<u> </u>	SSB's konsumprisindeks pr takstdato:	<u>15.08.20223</u>	Poengtall:	<u>129,9</u>
Prisjustert innskudd i h h t borettslagets vedtekter:					
	<u>kr 195 000</u>	x	<u>poengtall takstdato</u>		<u>kr 439 003</u>
	<u> </u>		<u>poengtall basisdato</u>		<u> </u>
	<u> </u>	x	<u>poengtall takstdato</u>		<u> </u>
	<u> </u>		<u>poengtall basis tilleggsinnskudd</u>		<u> </u>
Tillegg for investeringer:					
	Skjønn, generelt tillegg for oppussing / standardheving				<u>kr 25 000</u>
	Skjønnsmessig fradrag for slitasje, elde				<u>-kr 175 962</u>
Tillegg for :					
	Andel av betalt avdrag på fellesgjeld				<u>kr 496 146</u>
	Andel av øremerkede midler i borettslaget				<u>kr 17 280</u>
	Andel av disponible midler i borettslaget				<u>kr 62 533</u>
Høyeste lovlige pris Ifølge borettslagets vedtekter:					<u>kr 864 000</u>

Underskrifter

Sted/dato	Ingeniør - Takstmann
Porsgrunn/ 23/9-23	 Petter Nord