

# Tilstandsrapport

📍 Vidsynhøgde 8, 2890 ETNEDAL

📖 ETNEDAL kommune

# gnr. 151, bnr. 35

## Markedsverdi

### 2 700 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 100 m<sup>2</sup>, Uthus 2 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.08.2023

Rapportdato: 31.08.2023

Oppdragsnr.: 11138-1313

Referansennummer: NZ6666

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2023261



## 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.

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømremestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



### Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i Vidsynhøgde på Lenningen i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Djuptjernkampen, Røssjøkollane, Mellene og Jotunheimen mm.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte og uthus. Hytta har en god tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Tilkoblet strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1972 og tilbygd i 2006 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår/tilbygd år. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av tidsmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger.

For ytterligere opplysninger se rapport.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, på tilbygg var det synlige tilkjørte steinmasser. Opprinnelig del: Fundamentert med ringmur/stripemurer av betong og sparestein på torv/jordmasser. Tilbygg: Fundamentert med ringmur av betong.

Opprinnelig del: Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over åpent og luftig kryprom. Tilbygg: Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år, utvendig kledd med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekket med stålplater, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vinduer av 2-lags isolerglass + 1-lags i ytre treramme med sprosser. Enkelte koblede 1+1-lags vinduer i treramme fra byggeår. Hovedytterdør av malt tre, adkomst til gang. Ytterdør av malt tre, adkomst til bod.

Terrasse mot vestlig retning fra overbygd svalgang og trapp til terreng ca 34 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkert heltre av gran/furu, laminat i bod. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Teglsteinspipe. Åpen plassmurt gruepeis i stue, vedovn på bakside mot spisestuedel.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger og himling er kledd med malt trepanel. Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist og forhøyning ved terskel, fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og tettesjikt med smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert klosett, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning.

Det er ingen ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot vegg bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre og folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskum med kran av stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne fordelerstamme i plassbygd kasse i kryprom.

Det er avløpsrør av plast.

Fordelerskap på bad med montert hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i utvendig skap. Sliftet avleser i 2016.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Uthus med bod og utedo/vedskjul.

Oppført i enkle konstruksjoner av bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med Stein og betong på terreng.

Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblikkplater av stål. Plassbygde dører.

Bod har tregulv, ellers uinnred.

Toalettrom-del har laminatgulv og malte vegger og himling. Plassbygd utedo/biodo.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	100	97	3
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>97</b>	<b>3</b>
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	2	0	2
<b>Sum</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

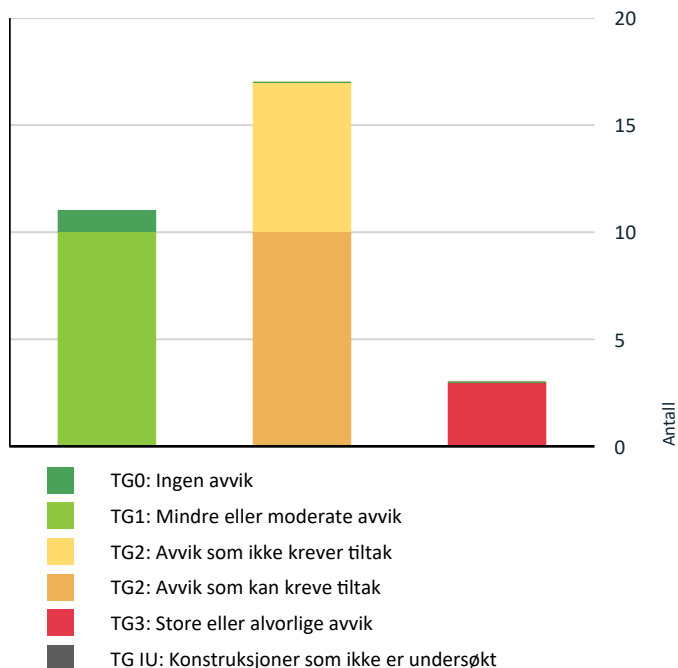
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

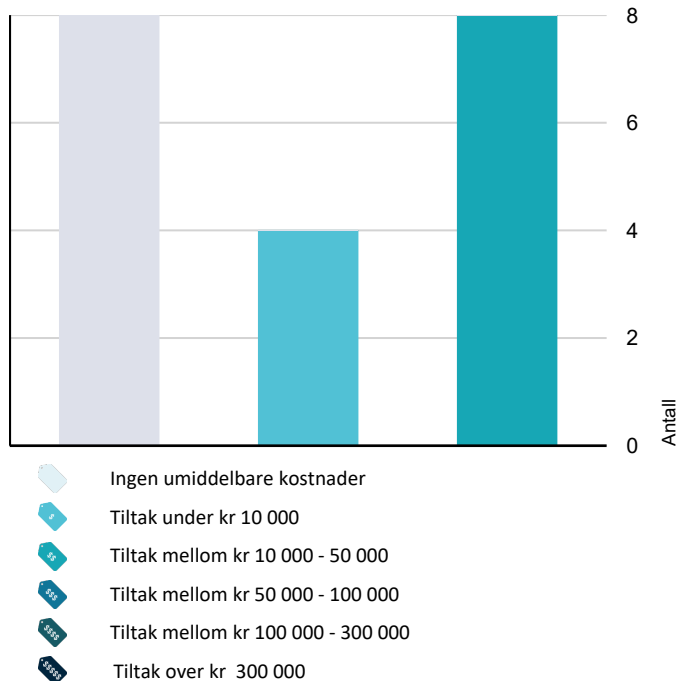
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer eiendommen med gårds- og bruksnr. 151/35 i Etnedal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/oppføringstidspunktet.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- ! Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)  
Rommet har ingen ventilasjon

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

- ! Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Som følge av bemerket avvik er det avdekket fukt på yttermur på overside ved opprinnelig del.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Fra luke i himling i gang ble takkonstruksjon i opprinnelig del inspisert kun fra luke. Registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr, ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og anbefaler nærmere undersøkelse / tiltak.

Begrenset isolering stedvis, luke er uisolert noe som kan medføre varmluft mot takflate og videre oppstå kondens på takkonstruksjon. Etterisolering og forbedring av lufting anbefales.

Konstruksjonen forørig er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert små spalter i gesims, men lufting er ikke kjent.

Registrert skjevheter i konstruksjon på opprinnelig del.

Vedlikeholdsbehov av vindskier.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Må hensyntas alder på eldste vinduer.

Et vindu på hovedsoverom har sprekk i glass, samt ellers vedlikeholdsbehov utvendig og stedvis karm.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av terrassegulv og stedvis rekkverk, samt bemerket rust på innfestninger.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Gulvfliser under vedovn er laft rett på gulv av organisk materiale som ikke er egnet og bemerket sprekkdannelse i fuge.

Flis belagt ved åpen peis har avskalling/sprekk, keramiske fliser i peis er ikke egnet og årsakssammenheng med oppstått skade.

Skorstein har manglende utkraging i overgang takgjennomføring, krav om avstand mellom pipe og brennbar materiale er da for liten.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fra luke i mur på tilbygg ble kryprom inspisert, synlig grunnmasser av tilkjørte steinmasser.

Jordmasser i overgang tilbygg er rast inn mot tilbygg og stedvis manglende masser under mur.

Kryprom mangler fuktsikring på grunn.

Stedvis enkel oppstøtning av bærebjelke under gulvkonstruksjon, anbefaler ytterligere oppstøtning.

Hull i stubbeloft i plasssbygd kasse ved installasjoner, anbefales tetting

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Plassbygd kasse med vanninstallasjoner bør holdes under tilsyn vinterstid med fare for frost, tiltaksbehov bør vurderes.

Bør foretas gjennomgang av vann/avløpsrør i kryprom der tiltak med oppstøtning er enkle/ustødig.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

### **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.



### **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

Stedvis knirk i gulv.  
Bemerket riper/ brukslitasje, men ansees som normal brukslitasje utifra alder og tiltaksbehov er derfor ikke medtatt. (tiltaksbehov med slip/overflatebehandling må derfor påregnes utover dette)



## ! 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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad



## ! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet



## ! Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Høyde sokkelflis er under krav til høyde på tettesjikt opp langs vegg.



## ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Opprinnelig del: Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Bemerket stedvis utsig av masser under mur, samt fuktige jordmasser. anbefaler tilsyn. Det må tas forbehold av alder på mur i opprinnelig del. Bemerket fra kryprom i denne delen at bjelker/bæring er lagt mot peisfundament noe som pgså trolig er medvirkende årsak til store avvik med skjevhet på gulvoverflate da fundament og yttermurer går uavhengig av hverandre.



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1972

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Bod og kjøkken
2006	Tilbygg	Gang, soverom og bad
2006	Modernisering	Oppgradert opprinnelig del med bla. tak og vinduer skiftet i 2006
2016	Modernisering	Oppusset overflater i 2016
2022	Modernisering	Tilkoblet kommunalt vann og avløp

## UTVENDIG

### Taktekking

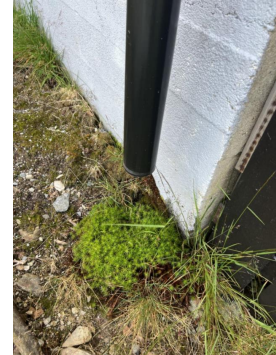
TG 1

Taktekket med stålplater, inspisert fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner med nedløp av sortlakkert stål.



Anbefaler bortledning av takvann bort fra bygningskropp

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år, utvendig kledd med tømmermannspanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering av opprinnelig del.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

# Tilstandsrapport

Fra luke i himling i gang ble takkonstruksjon i opprinnelig del inspisert kun fra luke. Registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr, ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og anbefaler nærmere undersøkelse / tiltak. Begrenset isolering stedvis, luke er uisolert noe som kan medføre varmluft mot takflate og videre oppstå kondens på takkonstruksjon. Etterisolering og forbedring av lufting anbefales.

Konstruksjonen forørig er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert små spalter i gesims, men lufting er ikke kjent.

Registrert skjevheter i konstruksjon på opprinnelig del.

Vedlikeholdsbehov av vindskier.

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Vinduer

! TG 2

Vinduer av 2-lags isolerglass + 1-lags i ytre treramme med sprosser. Enkelte koblede 1+1-lags vinduer i treramme fra byggeår.



Kondens på vindu



Slitasje i karm



Slitasje



Vedlikeholdsbehov

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Må hensyntas alder på eldste vinduer.

Et vindu på hovedsoverom har sprekk i glass, samt ellers vedlikeholdsbehov utvendig og stedvis karm.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:

Bør foretas tiltak for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Dører

! TG 2

Hovedytterdør av malt tre, adkomst til gang.

Ytterdør av malt tre, adkomst til bod.



Uttettheter i overgang dørblad/karm og anbefaler tettepaking

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler montering av tettepakning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Terrasse mot vestlig retning fra overbygd svalgang og trapp til terreng ca 34 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.



Vedlikeholdsbehov



Synlig rust på skrue

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av terrasegolv og stedvis rekkverk, samt bemerket rust på innfestninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNSENDIG

### Overflater TG 2

Gulv er belagt med lakkert heltre av gran/furu, laminat i bod. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.



Slitasje på gulvoverflate

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk i gulv.

Bemerket riper/brukslitasje, men ansees som normal brukslitasje utifra alder og tiltaksbehov er derfor ikke medtatt. (tiltaksbehov med slip/overflatebehandling må derfor påregnes utover dette)

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

## Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2 meter lengde som høyeste avvik og 80 mm i hele rommet.

Ved kontroll av tilbygg var det mindre avvik i denne delen av bygningen.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## Radon TG 2



# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

## 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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

Teglsteinspipe.

Åpen plassmurt gruepeis i stue, vedovn på bakside mot spisestuedel.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.



Sprekk i flis ved peis



Manglende utkraging og avstand til brennbart materiale blir da for kort

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvfliser under vedovn er laft rett på gulv av organisk materiale som ikke er egnet og bemerket sprekkdannelse i fuge. Flis belagt ved åpen peis har avskalling/sprekk, keramiske fliser i peis er ikke egnet og årsakssammenheng med oppstått skade. Skorstein har manglende utkraging i overgang takgjennomføring, krav om avstand mellom pipe og brennbart materiale er da for liten.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Krypkjeller

TG 2

Opprinnelig del: Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over åpent og luftig kryprom.

Tilbygg: Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.



Utsig under deler av opprinnelig mur med synlig muggsopp på grunn

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fra luke i mur på tilbygg ble kryprom inspisert, synlig grunnmasser av tilkjørte steinmasser.

Jordmasser i overgang tilbygg er rast inn mot tilbygg og stedvis manglende masser under mur.

Kryprom mangler fuktsikring på grunn.

Stedvis enkel oppstøtning av bærebjelke under gulvkonstruksjon, anbefaler ytterligere oppstøtning.

Hull i stubbeloft i plassbygd kasse ved installasjoner, anbefales tetting

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Eier opplyser om at dører går noe etter årstid årsaksammenheng med bevegelse i grunn/bygning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger og himling er kledd med malt trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 er satt grunnet manglende tettesjikt på vegg ved våtzone som er ved servant og dusj. Dusj har montert dusjkabinett som gjør fuktbelastningen lav. Våtrommet fungerer forutsatt at bruken av rommet ikke endres, men bør holdes tilsyn.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist og forhøyning ved terskel, fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høyde sokkelflis er under krav til høyde på tettesjikt opp langs vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det er montert dusjkabinett som gjør fuktbelastningen lav, men må foretas tilsyn.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og tettesjikt med smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad har montert klosett, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil og belysning.

## Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot vegg bad.



Hulltaking foretatt fra gang i vegg mot bad

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning i heltre og folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

To typer skrog/innredning, normal brukslitasje utifra alder.



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

## Avtrekk

TG 1



# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Funksjonstestet ved bruk av papirark.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne fordelerslamme i plassbygd kasse i kryprom.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.



Manglende tettepakning

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Plassbygd kasse med vanninstallasjoner bør holdes under tilsyn vinterstid med fare for frost, tiltaksbehov bør vurderes.

Bør foretas gjennomgang av vann/avløpsrør i kryprom der tiltak med oppstøtning er enkle/ustødig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

TG 2

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Andre VVS-installasjoner

TG 1

Fordelerskap på bad med montert hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.



Fordelerskap

### Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

### Andre installasjoner

TG 1

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

### Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i utvendig skap. Slifet avleser i 2016.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)

# Tilstandsrapport

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.



Sikringskap



Kursfortegnelse

## Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, på tilbygg var det synlige tilkjørte steinmasser.

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Opprinnelig del: Fundamentert med ringmur/stripemurer av betong og sparestein på torv/jordmasser.

Tilbygg: Fundamentert med ringmur av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Opprinnelig del: Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Bemerket stedvis utsig av masser under mur, samt fuktige jordmasser. Anbefaler tilsyn. Det må tas forbehold av alder på mur i opprinnelig del. Bemerket fra kryprom i denne delen at bjelker/bæring er lagt mot peisfundament noe som pgså trolig er medvirkende årsak til store avvik med skjevhet på gulvoverflate da fundament og yttermurer går uavhengig av hverandre.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltaksbehov må vurderes.

## Terrengforhold

! TG 3

Tomt i skrående terreng, gress/natureng rundt hytte ellers naturtomt.

## Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Som følge av bemerket avvik er det avdekket fukt på yttermur på overside ved opprinnelig del.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

**Byggeår**  
1972

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Uthus med bod og utedo/vedskjul.

Oppført i enkle konstruksjoner av bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med Stein og betong på terreng. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med bølgeblekkplater av stål. Plassbygde dører.

Bod har tregulv, ellers uinnred.

Toalettrom-del har laminatgulv og malte vegger og himling. Plassbygd utedo/biodo.

Vedlikehold, mangler:

Slitasje på tekking preget av elde. Skjevheter i bygning.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

100 m<sup>2</sup>/97 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Gang, Stue, Kjøkken, Bod, 3 Soverom, Bad

*Andre bygg:* Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 2 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 800 000

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

**2 700 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 700 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bjødnafallet 1 ,2890 ETNEDAL 82 m <sup>2</sup> 2003 4 sov	27-02-2022	3 150 000	<b>3 280 000</b>	0	3 280 000	<b>40 000</b>
2 Langtjednhaugen 16 ,2890 ETNEDAL 64 m <sup>2</sup> 1999 3 sov	19-09-2021	2 500 000	<b>2 500 000</b>	0	2 500 000	<b>39 063</b>
3 Uglehøgde 7 ,2890 ETNEDAL 64 m <sup>2</sup> 1974 2 sov		2 400 000	<b>0</b>	0	0	<b>37 500</b>
4 Uglehøgde 4 ,2890 ETNEDAL 77 m <sup>2</sup> 1978 2 sov	09-08-2020	2 840 000	<b>2 850 000</b>	0	2 850 000	<b>37 013</b>
5 Bjødnafallet 12 ,2890 ETNEDAL 96 m <sup>2</sup> 1998 3 sov	07-02-2021	3 300 000	<b>3 300 000</b>	0	3 300 000	<b>34 375</b>
6 Vardevegen 23 ,2890 ETNEDAL 73 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	13-06-2021	2 200 000	<b>2 250 000</b>	0	2 250 000	<b>30 822</b>
7 Reglavegen 4 ,2890 ETNEDAL 147 m <sup>2</sup> 2016 4 sov	10-03-2019	2 490 000	<b>2 400 000</b>	0	2 400 000	<b>16 327</b>

### 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 (stipulert)	Kr.	4 500
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	8 000
Vei/velavgift for brøyting, vedlikehold og løypelag	Kr.	6 450
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>19 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 950 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 960 000**

## 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.	850 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 850 000**

### Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>
--	------------	------------------



# 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. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), 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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	100	97	3	Gang , Stue/spisestue, Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Soverom 3	Bod
<b>Sum</b>	100	97	3		

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*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:* Innlagt kommunal vann og avløp i 2022

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	2	0	2		Bod , Utedo og vedskjul
<b>Sum</b>	2	0	2		

### Kommentar

Store deler av uthus har ikke målbart areal pga lav takhøyde under krav til målbarhet. Gulvareal i sin helhet er 9 kvm.

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*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

**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
10.8.2023	Stian Hagen	Takstingeniør
	Helge Johnsen	Kunde
	Torill Johnsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	151	35		0	1937.3 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Vidsynhøgde 8

### Hjemmelshaver

Helge Johnsen 1/2, Torill Johnsen 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Vidsynhøgde på Lenningen i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Djuptjernkampen, Røssjøkollane, Mellene og Jotunheimen mm. Det er gode turmuligheter i området sommer og vinter innover bla Synnfjell. Preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like i nærheten.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra helårsvei , innkjørsel og parkering ved eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (tillegg er det tidligere benyttet vann fra borehull/grunnboring med utv. kran)

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Nordre Lenningen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

### Om tomten

Tomt med gress/natureng rundt hytte i ellers naturtomt i skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 1030 m.o.h.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	03.08.2023	Jmf kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Eier		Tilstede på befarings	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	03.08.2023	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger			Gjennomgått	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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/](http://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/NZ6666>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon