





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Fjellreksla 53, 2930 BAGN  
 SØR-AURDAL kommune  
 gnr. 11, bnr. 241

## Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.09.2024

Rapportdato: 02.10.2024

Oppdragsnr.: 20062-1434

Referansenummer: HJ6404

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstkontoret Valdres AS

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

### Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid  
Uavhengig Takstingeniør  
post@valdrestakst.no  
911 81 534



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## GENERELT:

Taksert eiendom består av selveiet tomt, bebygd med frittliggende hytte i 1,5 etg i håndlaftet tømmer samt mindre frittstående vedbod.

### - Tomt:

Tomten måler 1659 kvm fremstår som veletablert med gruset adkomstvei og parkeringsarealer. Noe nivåsprang. Naturtomt.

### - Hytte:

Hytten er bygd i 2012 som en kundetilpasset modell fra Latlaft.

Produsert eksternt, tatt ned og reoppført på stedet av laftelag fra produsent sammen med lokale håndverkere. Forøvrig bygd i kraftig 8" laftet svilltømmer med støpte ringmurs- og platefundamenter til etablert byggegrube. Utvendige fasader da i laftet tømmer, smårutede vinduer, torvtekket saltak mm. Innvendig med 1-stavsparketter, dels støpt med flissatte overflater.

Laftede vegger/veggoverflater samt bindingsverkskonstruksjon på sist etablert del ved etablering av rom i del av overbygd gavlterrasse.

Peis i stue med støpejernsinnsats og elementomramming samt forblendet 'wallstone' på pipen.

### - Uthus:

Vedbod på ca 6 kvm med lavere innvendig høyde/ikke målbare arealer. Isolert og enklere bygg med gitte bruksområder.

## STANDARD:

Eiendommen defineres som høystandard, jfr. innlagt vann og avløp, strøm samt sommer og vinteradkomst helt frem til tunet foran hytten.

Bebyggelsen ses da å være bygd og tilrettelagt for varig opphold og fremstår med alminnelig god standard jfr. byggeåret og byggemetoden.

Noe avvikende forhold kan ses og registreres, men dette beregnes å være ihht ordinær aldersslitasje og anses å være påregnelig.

Det skal også merkes at alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivå er fra den gang bygningene ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som er gjeldene ved oppføring.

### Tømmerbygg:

Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene. Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike type bygg.

Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre.

Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol.

Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring.

### - Påviste avvik:

Besiktigelsen viste helningsavvik på gulvene i loftsetasjen som følge av understående tømmervegger uten naturlig belastning - derav manglende synk.

Skifergulvet på uteterrassen ses med løse skiferfliser - hele arealet.

Påvist skade i skiferflis på overbygd inngangsparti.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

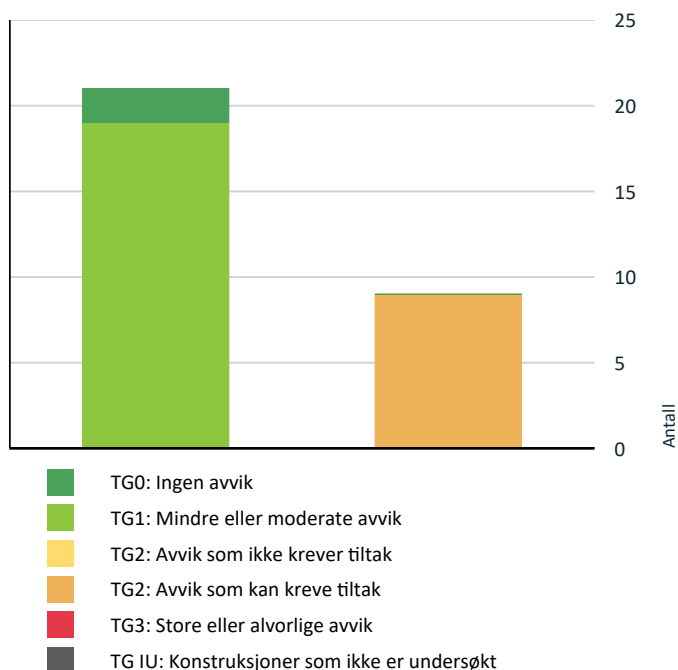
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

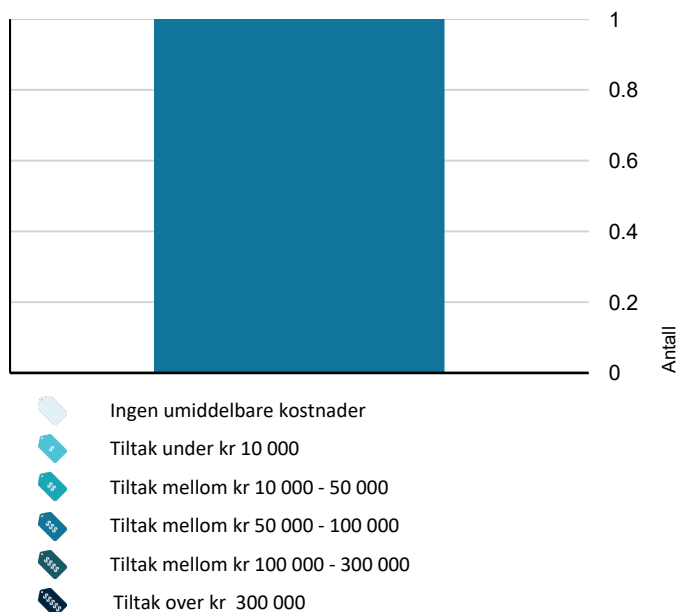
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Bygget er registrert igangsatt 10.01.2012. 2012 settes som byggeår.

**Anvendelse**  
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
2018	Tilbygg	Det ble i 2017/2018 foretatt ett mindre tiltak ved å bygge inn ett mindre areal av overbygd terrasse til biinngang samt bod. Tiltaket er omsøkt og godkjent i kommunen i 2019.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak med torv som ytre tekking. Robust, bærende undertak (rupanel el.l).  
Underlagspapp og torvmembran som underliggende tekkingsmateriale.  
- Kommentar:  
Det skal merkes at tekkingen bare er besiktiget fra terreng, og at tekkingen er fra byggeår.  
Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.  
Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.  
Det skal imidlertid merkes at tak med torvtekke har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingstyper.

### TG 2 Nedløp og beslag

Plassbygde tretakrenner med beslag og bærende kroker samt kjettingnedløp til terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

1. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.  
Dette har tilbakevirkende kraft.
2. Nedløpskjettingen fra takrenner er ført direkte til terreng, uten at det her ses noen form for etablerte rørføringer eller annet for å lede bort takvannet fra murlivet, hvor vannet vil ha naturlig fordrøyning jfr. oppkultet og drenert byggegrube.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
1. Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.
  2. Eiers ettersynsansvar med å lede vekk vannet fra vegglivet.



Nedløpskjettingen fra takrenner er ført direkte til terreng, uten at det her ses noen form for etablerte rørføringer eller annet for å lede bort takvannet fra murlivet.



Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### TG 1 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Yttervegger oppført i 8" laftet, svillskåret furutømmer som primærkonstruksjon, da også med innvendige delevegger i samme oppbygging.

Fasademessig med synlig tømmer - innvendig og utvendig.

- Kommentar:

Tømmervegger/veggkonstruksjoner er visuelt inspisert med tilfeldige måltagninger av tørkesprekker samt en inspeksjon av det generelle håndverksmessig utførte arbeidet.

Kvister og horisontale sprekker overstiger stedvis de gitte anbefalinger på maks 12-15 mm.

Det bemerkes likevel at sprekker vil kunne variere noe på grunn av temperatursvingninger og relativ fuktighet - hhv ute og inne - solvegg/ikke solvegg.

Ved større stokker må man beregne større og kraftigere sprekker jfr. lengde på stokkens samlede omkrets samt det forhold at stokkene er svillskåret og dermed nærmere kjerneveden.

Byggets innvendige vegger beregnes å være bærende (dels noe vegger uten belastning).

Samtlige tverrgående vegger (gavlvegger) er bærende jfr. opplagring av tømmeråser fortakkonstruksjoner.

Vegger i forbindelse med/mellom kjøkken og bad samt bad og gang, er bygd opp med ovenforliggende rom og da med bjelkelagsløsning som skille.

Disse veggene ses å ikke ha samme belastninger som øvrige, noe som viser seg i at det er oppstått helningsavvik i gulvene oppe i loftsetasjen. Dette forholdet anses ikke avgjørende eller å kunne ha noen konsekvens for bruken av rommet.

NB: Hvis man ønsker, kan det når hytten ikke er i bruk, settes opp en stolpe for å overføre belastninger fra tak ned til delevegger, for på den måten å kunne kompensere for manglende belastninger i daglig bruk.

En laftet konstruksjon beregnes å ha en forholdsvis lang levetid ved regelmessig

vedlikehold. Dette ut fra at man ikke har differensierte levetider på forskjellige materialer, men bare ett produkt gjennomgående.

Naturlige sprekkdannelser som oppstår i tømmeret i forbindelse med tørking og f.eks solpåvirkninger er eiers vedlikeholdsansvar.

Merk oppovervendte sprekker.

NB: Hvis det skal foretas ettertetteringer i tømmeret, skal det benyttes egnet materiale - enten saueull eller linull, dyppet i tjære, deretter fuges med energiseal.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser gjennomgående i hele hytten.

Undertak antas som robust undertak av rupanel og ytre tekking med torv.

Alle konstruksjoner ses som lukkede.

Åpne gesimser - taktro ses ført ut og forbi vegglivet som del av bærende taktro jfr. kompakttak.

Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord med beslag som avdekning på topp.

Torvholder i impregnert utførelse med stålkroer.



Bildet viser taktro ført ut over yttervegg som del av kompakttaksløsningen.

## Vinduer

2-lags energivinduer med trerammer og smårutet inndeling.

Åpningsvinduer med haspelåsnings og sidehengslinger.

Industrielt behandlet overflate.

Utvendige profilerte omramminger med synkemonn etablert i øvre tverramme/tverrstykke.

Innvendige gerikter i profilert utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer fra byggeår.

Det er ikke benyttet/montert beslag på øvre omrammingsdel - ettersynspunkt jfr. event. slagregn og vanninntrengninger.

Nedre vannbrett på vindusorammingene ses også å bare ligge inntil nedre vinduskarm, og ikke inn under karmen til dryppkant. Det ses da spalte mellom vannbrett og vinduskarm, noe som tilsier vanninntrengning bak vannbrettet og inn mot tømmervegg.

Det må beregnes etablert beslag over øvre omrammingslist.



Det er registrert å mangle beslag på øvre omramming, noe som tilsier spalte mellom vegg og omramming.

Merk slagregn og mulighet for vanninntrengninger - dette gjelder spesielt på gavlvegger, da det er større avstand fra vinduet til takutstikk.



# Tilstandsrapport



Nedre vannbrett ligger med spalte inn mot nedre vinduskarm - vann vil trenge ned i spalte

## TG 1 Dører

Ytterdører som helisolerte dører med trekarm og profilert dørblad. Utvendige profilerte omramninger i samme type som vinduer. Terrassedør med glassfelter fra stue til biinngang



Hoveddør plassert i overbygd inngangsparti/er etablert under tak. Døren som utadslående fra vindfang.



Biinngangsdør som utadslående til overbygd gavlterrasse.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert overbygd inngangsparti på ca 5 kvm samt overbygd gavlterrasse på ca 19 kvm

Større, åpen solterrasse etter nedre langside av hytten på anslagsvis 35/36 kvm.

De overbygde arealene er bygd opp med kraftige, profilerte bærestolper i skåret utførelse.

Stolpene er etablert ned til faste punkter og har justeringsskruer (antatt/forutsatt).

Støppte og skifersatte gulv ut for inngangsparti - vegg areal med wallstone som utv. fasade.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spaltegulv og underliggende materialvalg forutsettes impregneret.

Støppte platefundamenter antas markisolert ihht termiske beregninger.

Det ses uimpregnerte materialer ned til terreng i forbindelse med øvre del av overbygd

gavlterrasse/nyetablert biinngang og bod.

Det er påvist skade/løse skiferfliser på den åpen terrassedelen ut for inngangspartiet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes at samtlige overflater flekkes av og at det beregnes lagt nye skiferfliser.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Skade i skiferflis på gulvet på overbygd inngangsparti.



Merk at utv. skiferforblending på muren ligger utenfor vegglivet forøvrig og at det her vil trenge ned vann og påføre frostskafer på forblendingen.

# Tilstandsrapport



Påvist skader i trinnløsningen.



Påvist at stort samtlige skiferfliser er løse/ligger med bom og utilstrekkelig liminnfesting. Skiferfliser må beregnes relagt.

## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Innvendige overflater med varierende overflater på de respektive rom.

- Gulv:

Støpte gulv med hhv fliser i vindfanget og på bad.

Forøvrig eikeparketter/heltre eikegulv gjennomgående i øvrige rom -

heltre furuplank på

soverom samt i entre.

- Vegger:

Synlige tømmervegger/furu svilltømmer gjennomgående i hele hytten.

- Himlinger:

Tømmeråser med taktro av trepanel gjennomgående i alle rom.

- Samtlige innvendige overflater fremstår i god stand - ingen påviste avvik utover ordinær alders- og bruksslitasje.

Merk noe knirk i eikegulvene.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etg:

Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.

Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.

2.etg:

Etasjeskillet mellom 1 og 2.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger.

- Kommentar:

Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

#### Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Besiktigelsen viste helningsavvik i gulvene i hems/loftsetasjen som følge av at underliggende tømmervegger ikke har tilstrekkelig belastninger og dermed ikke oppnår tilfredsstillende synk.

#### 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.

### ! TG 1 Radon

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

Denne hytten er bygd i 2012 med støpt gulv til grunn, hvor det da forutsettes at radonduken ligger etablert som del av det støpte platefundamentet.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

Murt elementpipe med peisovn.

Råkoppporblendet med Wallstone innvendig og utvendig

#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Avdekningen på pipetopp anses å være noe liten i forhold til formålet, da den ikke går ut over utsiden av forblendet fasade.

#### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Merk eiers vedlikehold- og ettersynspunkter på pipen over tak.

# Tilstandsrapport



Peis med støpejernsinnsats i stue.



Pipen over tak - merk at avdekningen ikke er ført utenfor utv. forblending jfrr. event. vanninntrekk og frostskafer av forblendingen.

## TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i entre, og går som en retrapp opp til rommet (Sambatrapp).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Heltre trapp med åpne trinn utført og tilrettelagt ihht noe brattere adkomst (Sambatrapp med innskårne trinn tilfredsstillende ikke funksjons- og forskriftskravet).

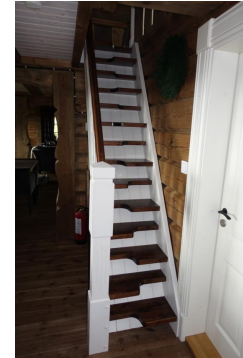
Det ses å mangle barnesikringer i bakkant på trinnene samt manglende håndrekk til vegg.

Videre ses det at trappen er for smal ihht de gitte anbefalinger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen fungerer slik den etablert - merk avvikene.



Sambatrapp til 2.etg.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

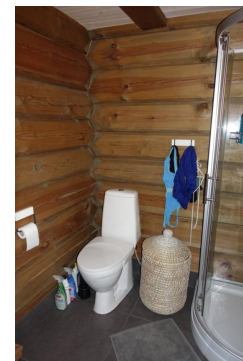
#### Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2012) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.



Gulvmontert toalett.



Servantskap samt avsatt plass til vaskemaskin ved siden av skapet.

# Tilstandsrapport



Dusjkabinett med styrt avløp direkte til sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderommet har overflater med synlige tømmervegger og trepanel til himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Baderommet er bygd opp med bruk av frittstående dusjkabinett, uten at bakenforliggende konstruksjoner er fuksikret, noe som tilsier avvik fra forskrifter.

- Gjeldende forskrifter:

Gjeldende forskrifter definerer at alle bakenforliggende konstruksjoner på bad/våtrom skal være fuksikre.

Dvs at vegger bak dusjkabinett og vegger utenfor dusjsoner (Den plass dusjen er prosjektet til + 1 meter) vil være å regne som våte soner. Videre vil vegger bak og i forbindelse med vaskeservanter og andre tappepunkter også være å definere som våte soner, som må sikret mot uønsket fuktpåkjønning og event. videre fuktskader på vegger.

- Utdrag fra forskrifter:

Vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl skal være vannrette. Dette er minst alle veggflater som er definert som våt sone.

Våt sone er den plass installasjonen representerer + 1 meter til hver side.

#### Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Pr. dd er all bruk av fritt vann begrenset til inne i dusjkabinettet, hvor event, lekkasje vil være svært synlig og lett å identifisere og rette opp i uten at dette får konsekvenser for de bakenforliggende konstruksjonene.

Det vises her til § 2-1. Verifikasjon av funksjonskrav i de gjeldende forskrifter, hvor ovenstående metodevalg ved bruk av dusjkabinett anses som en anerkjent løsning.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Baderommet består av støpte gulv med fliser - Helflisede gulv samt sokkelflis opp etter vegg.

- Kommentar:

Det forutsettes at det er etablert membran ført opp på vegg bak gulvflis som er ført opp etter vegg.

Forhøyet dørterkel med fliser ført opp under terskel.

Fliser på gulvet samt sluk under dusjkabinettet (gulvet har oppfylt kravet som våt sone).

#### Vurdering av avvik:

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

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

Det er målt ca 5 mm fall fra høyeste punkt ved dør til gulv foran dusjkabinettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

All bruk av fritt vann på våtrommet foregår inne i eget dusjkabinett, - hvor det er styrt avløp til sluk.

Event, fritt vann utenfor dusjkabinett som f.eks lekkasje fra andre trykksatte installasjoner vil bli ledet til sluk jfr. sokkelfliser opp etter vegger samt forhøyet dørterkel med fliser under terskel.



Forhøyet terskelløsning utt mot gang - terskel som flomsikring og ivaretakelse av at event. utilsiktet vannutstrømming fra trykksatte installasjoner ikke renner ut til tilstøtende rom.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv under dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ses benyttet smøremembran på øvrige oppstikkende rørføringer i gulvet (Vannrør til toalett - smøremembran ses - det er ikke benyttet mansjett på dette røret, noe som anses som ett mindre avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre avvik.

# Tilstandsrapport



Sluk i gulv under dusjkabinett.  
Plastsluk med klemring.  
Mansjett og membran påvist i sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett, baderomsinnredning/servantskap porselensservant med ett-greps blandebatteri.  
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.  
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga konstruksjonsoppbyggingen, da samtlige vegger er oppført i laftet tømmer.  
Videre benyttes det ikke fritt vann på våtrommet jfr. dusjing inne i kabinett, -hvor det er styrt avløp til sluk.  
Øvrige vannførende rør som åpent installert samt som rør i rør anlegg.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i alminnelig god kvalitet, levert og tilpasset som 'skreddersøm' - behandlede skrog og dører/fronter.  
Heltre benkeplate i heltre eik - oljede overflater samt fliser på benkeplate rundt kokeplate.  
Vaskebeslag med en kum og avrenningsplate - ett-greps blandebatteri med høy tappetut.  
Komfyr som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate.  
Avtrekkventilator med utkast gjennom vegg.  
Innebygd kjøleskap.  
Oppvaskmaskin.  
- Kommentar:  
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.  
Det opplyses om nymontert blandebatteri i 2024.



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



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrom.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vanninntak ført inn på bad/vaskerom til hovedstoppekran samt samleskap for trykksatte rørføringer. Fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør. Gulv i bad med sluk.



Samleskap i fremført del inne på bad/vaskerom, hvor det bla ses avrenningslange til gulv ved event. utilsiktet vannutstrømming fra de trykksatte rørføringer.

### TG 1 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.  
- Kommentar:  
Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.  
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

### TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom. Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekksventilator på kjøkken.

### TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe som hovedoppvarming av bygget.



Utv. aggregatdel til luft til luft varmepumpen.

### TG 1 Varmtvannstank

Nyinstallert benkebereder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Ny benkebereder.

## Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.

400 volts inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter.

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**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.



Sikringsskap med noe enklere kursfortegnelse.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Utgravn, drenert og oppkultet byggegrube med frostsikre stein og kultmasser.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftinger under og i forbindelse med bygget.  
Videre legges det til grunn at drengrofter med drengroer er ført vekk fra grunnen under bygget.  
- Kommentar:  
Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse, men ut fra gitte opplysninger og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.  
Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plasstøpt betongringmur med støpt, isolert og armert betongplate som fundamenter under bygget - gulv til grunn.  
- Kommentar:  
Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommelse av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.  
Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen. Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.

## TG 0 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.  
Naturlig kolle i terrenget hvor hytten er plassert.  
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.  
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.  
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.  
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpssystemer, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.  
- Kommentar:  
Tilstandsgrad er gitt ihht alder.



## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Rom for ved og redskaper.

**Byggeår**

2012

**Kommentar**

Opplyst byggeår

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**113 m<sup>2</sup>/113 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* Vindfang, 2 Gang, 3 Soverom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad, Bod

*Andre bygg:* Uthus

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 200 000**

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 750 000

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

**4 200 000**

### Konklusjon markedsverdi

**4 200 000**

### Markedsvurdering

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fjellreksla 78 ,2930 BAGN 121 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	01-02-2023	4 950 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>39 669</b>
2 Ølnesetervegen 175 ,2930 BAGN 96 m <sup>2</sup> 2013 5 sov	02-10-2022	4 150 000	<b>3 730 000</b>		3 730 000	<b>38 854</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

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		24 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>24 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 330 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 470 000</b>

### Uthus

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

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 480 000**

## 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.	800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 450 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 250 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 750 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

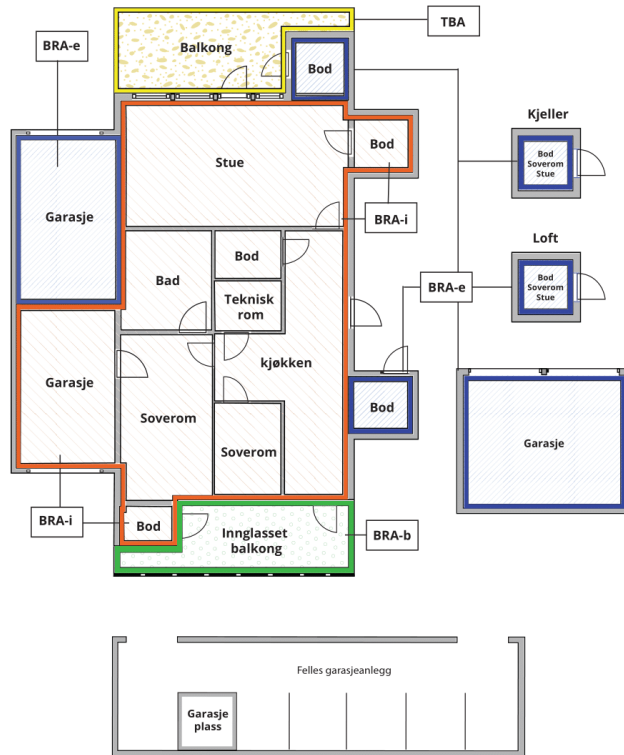
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	106			106	60		106
2. Etasje	7			7		16	23
<b>SUM</b>	<b>113</b>				<b>60</b>	<b>16</b>	<b>129</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>113</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Entre, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Spisestue , Stue , Gang, Bad , Bod		
2. Etasje	Sove/oppholdsrom		

## Kommentar

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

### - Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 60 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 5 kvm overbygd inngangsparti.
  - 36 kvm åpen markterrasse ut for inngangspartiet.
  - 19 kvm overbygd gavletterasse ut for stue samt biinngang.
- Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 60 kvm.

### - Loftsetasje:

Det er over kjøkken og spisestue del etablert en loftsetasje med bla oppholdsmuligheter og sengeplasser.

Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på ca 23 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger med tømmeråser ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet bruksareal på 7 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

Etter dagens regelverk kan loftsareal i hytte/bolig benyttes som oppholdsrom/rom for varig opphold.

Krav til brannsikkerhet må da være ivaretatt slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting.

Det må derfor være åpen forbindelse til underliggende plan for å sikre at det er mulig å oppdage brann i en tidlig fase. Krav til romhøyde og brannsikkerhet innebærer således at etasjen ikke kan etableres som ett lukket rom med unntak av de rom som har godkjente rømningsvinduer. For småhusbebyggelse ellers er utgangspunktet at det skal være minst en utgang fra hvert plan, men det er altså gitt unntak for mellomplan med loftsplan.

I dette tilfellet er dette hensyntatt ved at det åpen forbindelse til underliggende plan samt at vindu aksepteres som alternativ rømningsvei.

## 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 byggeteknisk 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:* Vindu i loftsetasje oppfyller ikke fullt ut minstekravene som rømningsvindu, men pga at loftsrommet er åpent og har direkte forbindelse ned til 1.etg, aksepteres vinduet som alternativ rømningsvei.  
Se også egen beskrivelse under areal.

## Uthus

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

## Kommentar

Rom for ved og redskaper - ikke målbare arealer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	109	4
Uthus	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Mette og Martin Torjussen Nonnekes	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	11	241		0	1659 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fjellreksla 53

### Hjemmelshaver

Mette og Martin Torjussen Nonnekes

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har adresse Fjellreksla 53 - 3449-11/241 og ligger på Ølnesetra i Sør-Aurdal Kommune. Åpent og fritt til på selveiet tomt i et område med veletablert fritidsbebyggelse. Usjenert beliggende med panoramautsikt.

### Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.  
Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.  
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

### Tilknytning vann

Privat vannforsyning via egen borebrønn.

### Tilknytning avløp

Privat svart- og gråvannsavløp

### Regulering

Eiendommen ligger inn under:  
- Bestemmelser til reguleringsplanen for Ølneseter-Grovkløv og del av Blomstølen 'sist revidert 05.06.2018'.

### Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1659 kvm, og er oppført som ett selveiet areal, grensende inntil friarealer. Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom. Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 340 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		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 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/HJ6404>

## 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