





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Lialøvegen 24, 2953 BEITOSTØLEN  
 ØYSTRE SLIDRE kommune  
 gnr. 3, bnr. 872, snr. 5

## Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m<sup>2</sup> BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 25.03.2025

Oppdragsnr.: 11138-1615

Referansenummer: EM1391

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025073



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Beitostølen i Øystre Slidre kommune. Beliggende med gode solforhold og flott utsikt mot dalføret og fjell som bla. Gravfjellet, Javnberget, Slettefjell, Mugnetind mm. Eiendommen ligger med gangavstand til Beitostølen sentrum med bla butikker, serveringsteder, alpinbakke mm. Det er fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet, gode fritidstilbud med bla. preparerte skiløyper like ved tilknyttet stort løypenett.

Fritidsboligen har en høy hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over to etasje, byggeår er 2005 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. 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, inn klima, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av utidsmessigheter, brukslisitasje og anbefalinger.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2005

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.

Dreneringen er fra 2005 synlig knotteplast.

Fundamentert med grunnmur av betong, støpt dekke av betong på grunn i 1.etasje.

Gulvkonstruksjon er av støpt dekke av betong på grunn i 1.etasje, etasjeskille lettklinker plank.

Yttervegger i betong på 1.etasje kledd med stående falsset kledning og søyler/utskjæringer. 2.etasje i laftet 8" tømmer.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekkingen er av torv. Montert takrenner av tre belagt med ettermontert membranduk og kjettingnedløp.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags + 1-lags glass, sprosser i ytre glass.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og sideglassfelt, adkomst til hall. Ytterdør av malt tre, adkomst til bod. Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til terrasse mot sør/østlig og sør/vestlig retning fra stuen.

Inngangsparti belagt med skiferfliser på 7,5 kvm, overbygd. Terrasseplating mot sør/østlig retning på 14 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord. Utskjærte søyler.

Overbygd terrasse utifra stue mot sør/østlig retning på 10,6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Utskjærte søyler.

Terrasseplating mot vestlig retning på 27 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

### INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv er belagt med overflatebehandlet heltregulv. Fliser i hall, bad og vaskerom.

Vegger er i laftet tømmer og trepanel i beiset utførelse.

Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet i himling med tømmeråser.

Teknisk rom har fliser på gulv med sokkelflis opp langs vegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert sluk i rom med synlig tettesjikt av smøremembran registrert i sluk.

Skibod har gulv belagt med skiferfliser, vegger er uinnred/en yttervegg og mot terreng forblendet med skifer råkop og uinnred himling.

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.

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålpipen plassert i stueovn.

Fritidsboligen har beiset tretrapp med opptrinn, vanger og rekkverk.

Innvendig har fritidsboligen malt furu fyllingsdører.

Plassbygde senger med skuffer og nattbord på soverom. Hyller i teknisk rom.

### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Bad 1.etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2005. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er belagt med fliser.

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, fall på gulv er under krav og noe ujevnt med lokalt fall mot sluk og dels noe motfall fra midt på baderomsgulv og mot dør. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk med hovedslyk i dusj og hjelpesluk under vask, tettesjikt av smøremembran med ukjent utførelse.

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdører/vegg. Baderomsinnredning i aldriagsmalt heltre og profilerte fronter i underskap.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte i dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg, må hensyntas at dette er rom mot terreng og bør holdes under tilsyn ved sviktende drenering eller fuktinnsig fra terreng.

#### Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2005. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er laftet tømmer, sokkelflis i overgang vegg.

Himling er kledd med malt trepanel.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra

# Beskrivelse av eiendommen

topp gulv ved dørterskel til topp slukrist. Oppvarming med varmekabler.  
Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent utførelse.  
Bad har montert klosett, servant og dusjkabnett.  
Baderomsinnredning i aldriingsmalt heltre og profilerte fronter med underskap.  
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er i laft og yttervegg bak dusj.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredning i heltre og profilerte fronter med aldriingsmalt overflate med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av porsellen med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Et skap med glassdør.  
Montert vannstoppeføler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**SPESIALROM** [Gå til side](#)  
Badstue har gulv belagt med fliser og trelemmer samt sokkelflis opp langs vegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygde sittebenker. El-badstueovn. Glassdør til badstue fra bad.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i teknisk rom.  
Det er avløpsrør av plast.  
Hovedvannledning av plast med varmekabel/isoterm, vannmåler, stoppekran og lekkasjestoppeventil av vann.  
Utslagvask med kran av stål og opplegg til vaskemaskin på teknisk rom.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2005.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i hall, vaskerom og begge bad.  
Downlighths i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i teknisk rom. Skiftet fjernavleser i 2017.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
Felles tomt med planert gress/natureng rundt seksjonen, ellers naturtomt i fjellterreng ved lauvskog og spredt barskog ca 900 m.o.h.  
Dels skigard etablert som sikring ved skråning og mot støttemur mellom naboseksjon.  
Utvendige vann og avløpsrør er av plast fra 2005. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

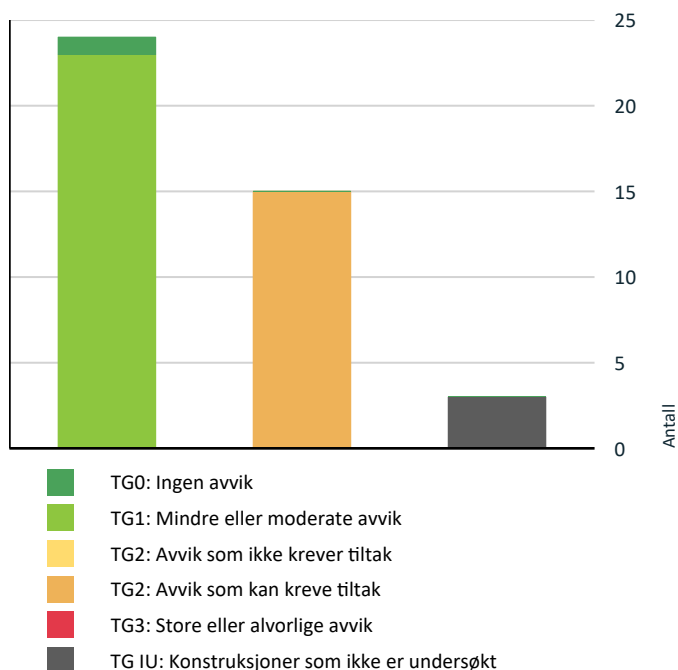
## Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 2005, de stemmer med dagens bruk av hytte og bemerket avvik at utvendig bod ikke er byggemeldt samt terrasse mot vest og terrasseplating på nedsiden.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning på eiendommen med 3/872 festnr. 0 og seksjonnr. 5 i Øystre Slidre kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekviert 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 at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer.

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. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, igangsettelsestillatelse er gitt i 2005 og ferdigattest i 2009.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	- Utbedret takrenner med etablering av membranduk i renne - Plassbygd sittegruppe på terrasse mot vestlig retning - Skiftet kjøkkenkran
2012	Modernisering	Skiftet skapfronter (jmf tidligere salgsoppgave)

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ved befaring var taket snødekt og taktekking er derfor ikke besiktiget. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Bemerket mose/slitasje på torvstokk der vedlikehold bør vurderes.



Slitasje/mosedannelse

### TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner av tre belagt med ettermontert membranduk og kjettingnedløp.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong på 1.etasje kledd med stående falset kledning og søyler/utskjæringer. 2.etasje i laftet 8" tømmer.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur, men i et tørt klima for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima.



Ingen dryppkant ned på bunnbord eller luftespalte, vedlikeholdsettersyn er avgjørende for konstruksjon

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft



# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer.  
Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert luftespalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags + 1-lags glass, sprosser i ytre glass.

## TG 1 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og sideglassfelt, adkomst til hall.

Ytterdør av malt tre, adkomst til bod.

Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til terrasse mot sør/østlig og sør/vestlig retning fra stuen. (noe trang lås på ene terrassedøren)

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti belagt med skiferfliser på 7,5 kvm, overbygd.

Terrasseplating mot sør/østlig retning på 14 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord. Utskjærte søyler.

Overbygd terrasse utifra stue mot sør/østlig retning på 10,6 kvm.

Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Utskjærte søyler.

Terrasseplating mot vestlig retning på 27 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse mot vestlig retning har vedlikeholdsbehov.

Bom (hullrom) i enkelte skiferfliser ved inngang.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Bemerket bom (hullrom) og sprekkdannelse i fug ved ytterdør.



Vedlikeholdsbehov av terrasse mot vestlig retning

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv er belagt med overflatebehandlet heltregulv. Fliser i hall, bad og vaskerom.

Vegger er i laftet tømmer og trepanel i beiset utførelse.

Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet i himling med tømmeråser.

Teknisk rom har fliser på gulv med sokkelflis opp langs vegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert sluk i rom med synlig tettesjikt av smøremembran registrert i sluk. (rom byggemeldt som bod/teknisk rom og ikke våtrom, benyttet også som vaskerom. Rapport bygger på byggsøkt bruk og ikke benevnt som våtrom selv om jmf registrert tettesluk tåler rom vann dog ikke tilstrekkelig fall på gulv og må hensyntas)

Skibod har gulv belagt med skiferfliser, vegger er uinnred/en yttervegg og mot terreng forblendet med skifer råkop og uinnred himling.

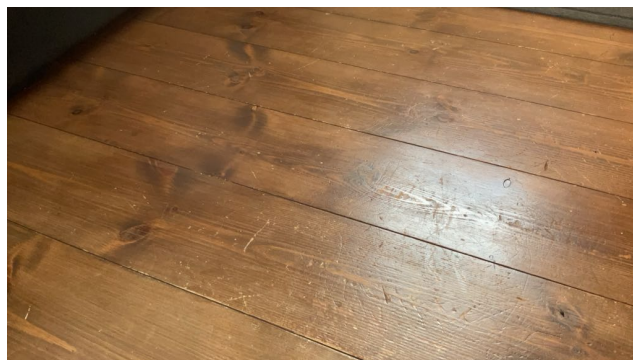
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv i 2. etasje har riper/slitasje, må etter hvert påregnes slip/overflatebehandling.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Slitasje

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Gulvkonstruksjon er av støpt dekke av betong på grunn i 1.etasje, etasjeskille lettklinker plank.

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 5 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 7 mm i hele rommet.

## TG 2 Radon

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:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålpipe plassert i stueovn.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Ifølge eier er det foretatt tilsyn i 2021, ingen avvik.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng på store deler av 1.etasje. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

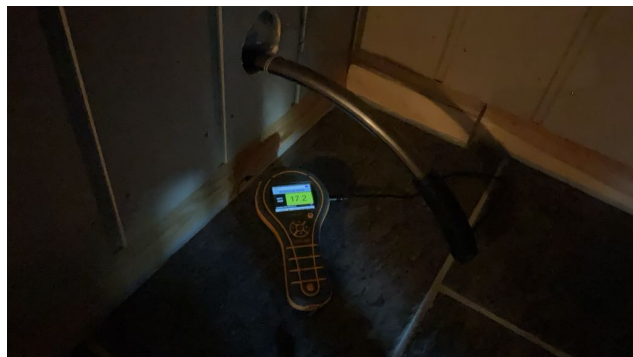
- Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist fuktnivå over normalt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Hulltaking foretatt i rom under terreng fra trapp, ved fuktmåletaking var det fuktnivå over normalt fuktnivå i gips, lekt/treverk var det ikke fuktutslag

## TG 2 Innvendige trapper

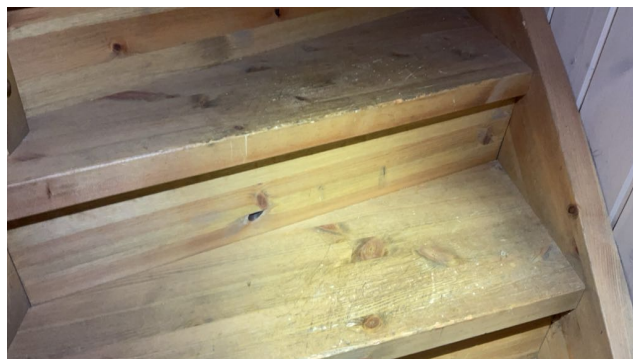
Fritidsboligen har beiset tretrapp med opptrinn, vanger og rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.



Slitasje i trinn

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malt furu fyllingsdører. (opplyst om at noe sig på innerdør i 2.etasje kan forekomme etter årstid)

## TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde senger med skuffer og nattbord på soverom. Hyller i teknisk rom.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2005. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.  
Himling er kledd med malt trepanel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, fall på gulv er under krav og noe ujevnt med lokalt fall mot sluk og dels noe motfall fra midt på baderomsgulv og mot dør. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Må hensyntas ved bruk og evt. lekkasje, konsekvens er satt utifra referansenivå fra oppføringstidspunkt der krav ikke var de samme som utifra dagens teknisk forskrift.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med hovedslyk i dusj og hjelpesluk under vask, tettesjikt av smøremembran med ukjent 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.



Tettesjikt registrert fra sluk

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdører/vegg. Baderomsinnredning i aldriagsmalt heltre og profilerte fronter i underskap.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte i dørterskel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg, må hensyntas at dette er rom mot terreng og bør holdes under tilsyn ved sviktende drenering eller fuktinnslag fra terreng.



Ved overflatesøk med fuktmåler av egnet utstyr var det ikke fuktutslag på vegg i våtsone i dusj

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2005. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er laftet tømmer, sokkelflis i overgang vegg.  
Himling er kledd med malt trepanel.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent 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.



Fra sluk ble det registrert smøremembran under tettesjikt

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusjkabnett.  
Baderomsinnredning i aldringsmalt heltre og profilerte fronter med underskap.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er i laft og yttervegg bak dusj.



Ved fuktmåletaking av vegg ovenfor sokkelflis i dusj var det ikke fuktutslag

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre og profilerte fronter med aldringsmalt overflate med over- og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av porsellen med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Et skap med glassdør. Montert vannstoppeføler.

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder.



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap var det ikke fuktutslag

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > BADSTUE

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Badstue har gulv belagt med fliser og trelemmer samt sokkelflis opp langs vegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygde sittebenker. El-badstueovn. Glassdør til badstue fra bad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i teknisk rom.

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.

#### Vurdering av avvik:

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

Mangler merking av rørkurser i fordelerskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kurser bør merkes.



Fordelerskap plassert i rom med sluk

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med varmekabel/isoterm, vannmåler, stoppekran og lekkasjestoppeventil av vann.  
Utslagvask med kran av stål og opplegg til vaskemaskin på teknisk rom.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2005.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i hall, vaskerom og begge bad.  
Downligths i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i teknisk rom. Skiftet fjernavleser i 2017.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Bortsett fra en stikkontakt som eier har montert selv, er elektroaglært.**
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

# Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og 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**

## Generell kommentar

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



Sikringskap

## 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 foreklede 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.*

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.

### Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 2005 synlig knotteplast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Manglende klemlist mellom mur og dreneringsplatt, bør foretas tiltak for å unngå fuktinntrengning fra vær/vind.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

# Tilstandsrapport



Manglende klemme mot mur

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmurer av betong, støpt dekke av betong på grunn i 1.etasje.

## ! TG IU Terrengforhold

Felles tomt med planert gress/natureng rundt seksjonen, ellers naturtomt i fjellterreng ved lauvskog og spredt barskog ca 900 m.o.h. Dels skigard etablert som sikring ved skråning og mot støttemur mellom naboseksjon.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast fra 2005. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**96 m<sup>2</sup>/93 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* Hall, 3 Soverom, 2 Bad, Badstue, Bod,  
Teknisk rom, Stue/kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 5 000 000**

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 5 200 000**

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**

**5 000 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**5 000 000**

## 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 vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lialøvegen 18 ,2953 BEITOSTØLEN 91 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	12-06-2022	4 490 000	<b>5 300 000</b>		5 300 000	<b>58 242</b>
2 Lialøvegen 26 ,2953 BEITOSTØLEN 93 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	18-10-2021	4 750 000	<b>5 300 000</b>		5 300 000	<b>56 989</b>
3 Lialøvegen 39 ,2953 BEITOSTØLEN 116 m <sup>2</sup> 2015 4 sov	12-09-2021	4 850 000	<b>5 850 000</b>		5 850 000	<b>50 431</b>
4 Lialøvegen 26 ,2953 BEITOSTØLEN 93 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	29-10-2024	4 700 000	<b>4 550 000</b>		4 550 000	<b>48 925</b>
5 Lialøvegen 57 ,2953 BEITOSTØLEN 109 m <sup>2</sup> 2016 3 sov	03-05-2022	4 845 000	<b>4 750 000</b>		4 750 000	<b>43 578</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

Felleskostnad/festeavgift	Kr.	8 800
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	15 020
Forsikring (stipulert)	Kr.	6 000
Brøyting og veivedlikehold Lialøvegen	Kr.	4 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>34 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 500 000**

### 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.	1 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 700 000**

#### 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>5 200 000</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

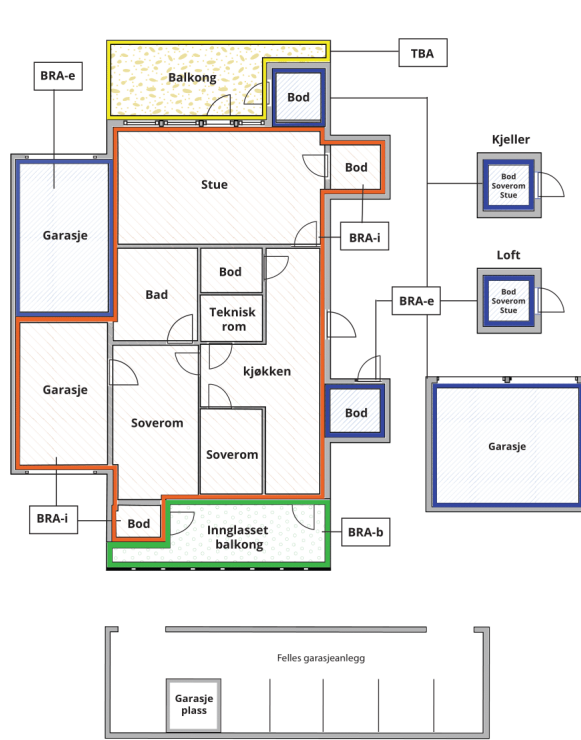
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	44	3		47	21
2.etasje	49			49	38
<b>SUM</b>	<b>93</b>	<b>3</b>			<b>59</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>96</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Hall, Soverom, Soverom 2, Bad, Badstue, Teknisk rom	Bod	
2.etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad		

### 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:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 2005, de stemmer med dagens bruk av hytte og bemerket avvik at utvendig bod ikke er byggemeldt samt terrasse mot vest og terrasseplating på nedsiden.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utbedring av takrenner, fremvist faktura utført av håndverker.  
Skiftet kran utført av rørlegger jmf eier.

#### 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	88	8

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Ove Davidsen	Kunde
	Kjersti Wold Davidsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	872	0	5	3031.8 m <sup>2</sup>	Areal er ifølge matrikelopplysninger, omhandler hele 3/872.	Festet
<b>Adresse</b>				<b>Festekontrakt</b>	<b>Neste justering</b>	<b>Utløpsdato</b>	
Lialøvegen 24				15.01.2003	15.01.2030		
<b>Hjemmelshaver</b>							
Davidsen Kjersti Wold 1/2, Davidsen Ove 1/2 (gjelder feste/seksjon) Stølen Jan Ove (bortfester)							
<b>Boligselskap</b>				<b>Eierandel</b>			
Sameiet Beitogrenda Grendehytter				1 / 6			

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Beitostølen i Øystre Slidre kommune. Beliggende med gode solforhold og flott utsikt mot dalføret og fjell som bla. Gravfjellet, Javnberget, Slettefjell, Mugnetind mm. Eiendommen ligger med gangavstand til Beitostølen sentrum med bla butikker, serveringsteder, alpinbakke mm. Det er fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet, gode fritidstilbud med bla. preparerte skiløyper like ved tilknyttet stort løypenett.

### Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei med felles innkjørsel med naboseksjon og parkering utenfor seksjonen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger under regulert område, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

### Om tomten

Felles tomt med planert gress/natureng rundt seksjonen, ellers naturtomt i fjellterreng ved lauvskog og spredt barskog ca 900 m.o.h. Dels skigard etablert som sikring ved skråning og mot støttemur mellom naboseksjon.

### 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 takstrapporten.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	25.03.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.03.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eiere som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt fra 2020			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/EM1391>

## 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