


# Tilstandsrapport

 Hytte

 Panoramavegen 997, 2960 RØN

 VESTRE SLIDRE kommune

 gnr. 94, bnr. 1, fnr. 1178

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.08.2024

Rapportdato: 14.08.2024

Oppdragsnr.: 10666-1498

Referansenummer: BD5700

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



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 Næringsseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

### Rapportansvarlig

Martin Ingar Sælid

Uavhengig Takstingeniør

[martin@valdrestakst.no](mailto:martin@valdrestakst.no)

911 23 253



# 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Hytta er helt ny, ikke brukt. Som det fremgår av rapporten er det ikke registrert symptomer på avvik, hytta har høy moderne standard.

## Hytte - Byggeår: 2024

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Torvtaket er besiktiget fra bakkenivå, det er god vekst og fint.  
Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.  
Bindingsverk konstruksjon, panelt utvendig med stående vekselpanel.  
A-takstoler over soveromsavdeling med innredet hems, åpen himling med laminere dragere i stue/kjøkken.  
Vinduer med to lags energiglass. Store vindusflater. Herdet glass.  
Malt hovedytterdør og dør til teknisk rom med glass. Terrassedør ut fra stue.  
Terrasse på siden og i enden av hytta på til sammen 66 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flis på gulv i entre, begge badene og teknisk rom, ellers er det en stavs eikeparkett i øvrig rom i begge etasjer.  
Vegger: Beiset panel på vegger i alle rom.  
Himling: Beiset panel i himlinger i samtlige rom.  
Downlights i himlinger i entre, gang, begge bad og på hems.  
Isolert, armert og støpt hel plate.  
Radon. Alle bygg, hytter og hus som er oppført etter 2010 skal ha radonsperre.  
Stålpipeline, tilkoblet peisovn i stue. Ellers elektrisk fyring med varmekabel i støpte gulv med flis og varmemefolie i gang, stue/kjøkken  
Malt svingtrapp mellom etasjene. Håndløper på begge sider.  
(Trappen var tildekket med papp ved befarings)  
Malte fyllingsdører.  
Hems innredet med oppholdsrom/tv-stue og soverom. Kott under skråtak.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Bad i forbindelse med store soverom. Badet er nytt - ikke brukt.  
Baderomsplater på vegger og beiset furupanel i himling.  
Fall på gulv. Fra gulv ved dør til topp slukrist er det 35 mm fall i tillegg terskelhøyde på 15 mm.  
Gulvet i dusjnisen er nedsenket.  
Plastsluk, synlig mansjett og membran i sluket.  
Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, dusjnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin.  
Baderoms vifte i vegg med fuktsensor. Flat dørterskel med spalte for tilluft.  
Ikke tatt hull. Badet er ikke brukt.

### Bad for gjester

Gjestebad. Badet er nytt, ikke brukt.  
Baderomsplater på vegger, beiset panel i himling.  
Fall på gulv. 22 mm fall på gulvet fra dør til topp slukrist + 15 mm terskelhøyde.  
Gulvet i dusjhjørnet er nedsenket.  
Synlig mansjett og membran i sluket.  
Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, dusjhjørnet med innfellbare glassvegger.  
Baderoms vifte med fuktsensor. Flat dørterskel med spalte for tilluft.  
Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke er brukt.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Stor kjøkkeninnredning med malte glatte overflater, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum, integrert alle hvitevarer. Kjølfrys, oppvaskmaskin, induksjon-koketopp med ventilator og komfyrvakt, stekeovn. Montert vannstoppventil.  
Ventilator i koketopp med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er lagt opp som rør i rør system med fordelingsskap i tekniskrom/bod.  
Plast avløpsrør fra våtrom og kjøkken.  
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg i hvert rom.  
Det er montert vannstoppventil - Aqvastopp. Vanninntak og 200 liter v.v.bereder plassert i teknisk rom.  
Sikringsskap i garderobe. 400 v. anlegg. Nytt i 2024.  
Skap for fiberinntak ved siden.  
Det er registrert brannslukkingsapparat og flere røykvarslere. (ved befarings var ikke røykvarslere montert, men det skulle gjøres.)

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Fundamentert på faste komprimerte masser.  
Byggegrunn er grusmasser, ut fra det som er synlig er det ikke observert tegn på ustabil grunn. Tomta ble drenert samtidig som det ble gravd ut og det ble gravd inn vann og avløp.  
Etter at tomta er fylt opp og komprimert, er det støpt ringmur med isolerte grunnmurselementer, så er det isolert inni tomta og på utsiden av murene, støpt hel plate.  
Flat tomt rundt hytta.  
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg. .

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Hytte

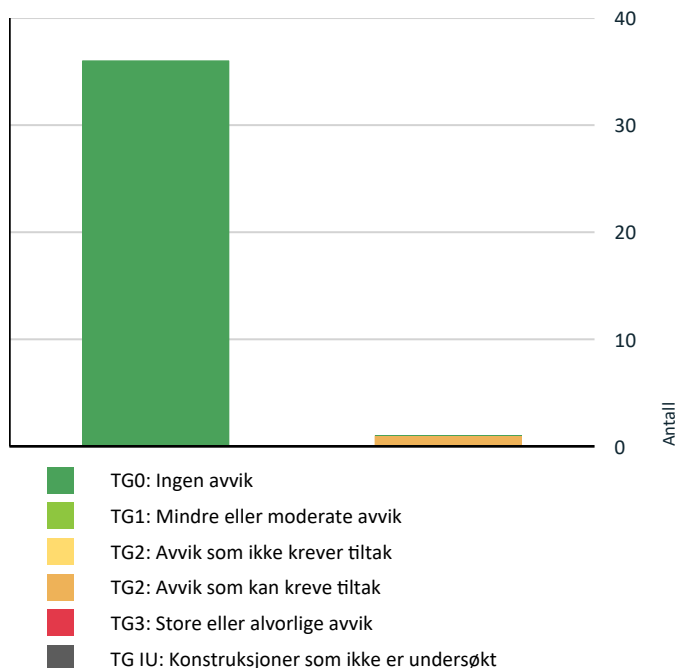
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

En fin og trivelig hytte beliggende i et ettertraktet hytteområde.

## Oppsummering av avvik

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

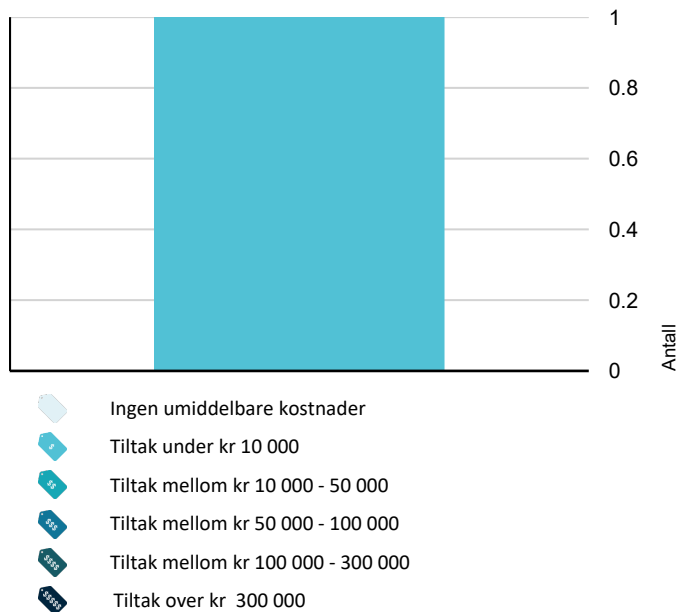
## Hytte

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## HYTTE



**Byggeår**  
2024

**Anvendelse**  
Hytte

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

**Vedlikehold**  
Dette er en helt ny hytte oppført i 2024. Hytta er ikke bebodd.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Torvtaket er besiktiget fra bakkenivå, det er god vekst og fint.

### Nedløp og beslag

Sortlakkerte stål takrenner med beslag og nedløp.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er enda ikke montert takstige.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn montert.

Det har vært diskutert om det er nødvendig på torvtak, men kommunen kan pålegge stige også på torvtak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Veggkonstruksjon

Bindingsverk konstruksjon, panelt utvendig med stående vekselpanel.

### Takkonstruksjon/Loft

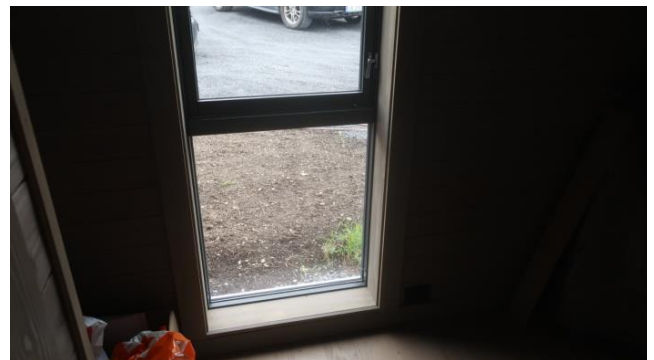
*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

A-takstoler over soveromsavdeling med innredet hems, åpen himling med laminere dragere i stue/kjøkken.



### Vinduer

Vinduer med to lags energiglass. Store vindusflater. Herdet glass.



Vinduene går helt ned til gulvet.

### Dører

Malt hovedytterdør og dør til teknisk rom med glass. Terrassedør ut fra stue.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på siden og i enden av hytta på til sammen 66 m2.

## INNVENDIG



# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Overflater

Gulv: Flis på gulv i entre, begge badene og teknisk rom, ellers er det en stavs eikeparkett i øvrig rom i begge etasjer.  
Vegger: Beiset panel på vegger i alle rom.  
Himling: Beiset panel i himlinger i samtlige rom. Downlights i himlinger i entre, gang, begge bad og på hems.

## ! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert, armert og støpt hel plate.

## ! TG 0 Radon

Radon. Alle bygg, hytter og hus som er oppført etter 2010 skal ha radonsperre.

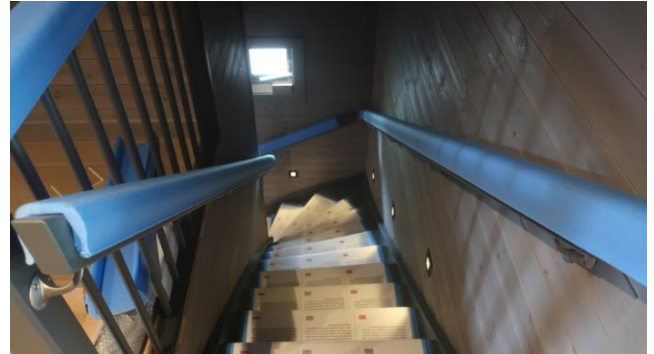
## ! TG 0 Pipe og ildsted

Stålpipes, tilkoblet peisovn i stue. Ellers elektrisk fyring med varmekabel i støpte gulv med flis og varmefolie i gang, stue/kjøkken



## ! TG 0 Innvendige trapper

Malt svingtrapp mellom etasjene. Håndløper på begge sider. (Trappen var tildekket med papp ved befaring)



## ! TG 0 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

## ! TG 0 Andre innvendige forhold

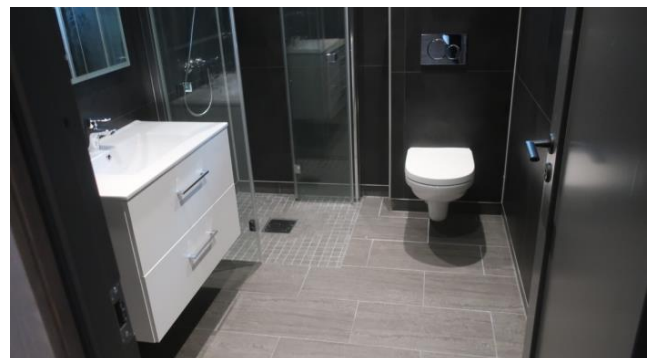
Hems innredet med oppholdsrom/tv-stue og soverom. Kott under skråtak.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad i forbindelse med store soverom. Badet er nytt - ikke brukt.



# Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 0 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og beiset furupanel i himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 0 Overflater Gulv

Fall på gulv. Fra gulv ved dør til topp slukrist er det 35 mm fall i tillegg terskelhøyde på 15 mm.

Gulvet i dusjnisen er nedsenket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig mansjett og membran i sluket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, dusjnise med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 0 Ventilasjon

Baderoms vifte i vegg med fuktsensor. Flat dørterskel med spalte for tilluft.

ETASJE > BAD/VASKEROM

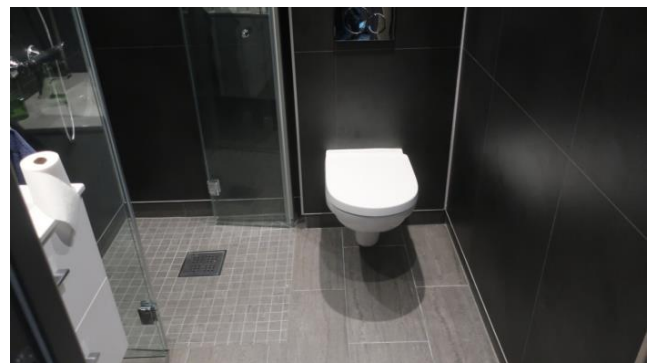
**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ikke tatt hull. Badet er ikke brukt.

ETASJE > BAD FOR GJESTER

## Generell

Gjestebad. Badet er nytt, ikke brukt.



ETASJE > BAD FOR GJESTER

## ! TG 0 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, beiset panel i himling.

ETASJE > BAD FOR GJESTER

## ! TG 0 Overflater Gulv

22 mm fall på gulvet fra dør til topp slukrist + 15 mm terskelhøyde. Gulvet i dusjhjørnet er nedsenket.

ETASJE > BAD FOR GJESTER

## ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig mansjett og membran i sluket.

ETASJE > BAD FOR GJESTER

## ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med helstøpt servantplate, veggmontert klosett, dusjhjørnet med innfellbare glassvegger.

ETASJE > BAD FOR GJESTER

## ! TG 0 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Baderoms vifte med fuktsensor. Flat dørterskel med spalte for innluft.

## ETASJE > BAD FOR GJESTER

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke er brukt.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN, ÅPEN LØSNING

#### ! TG 0 Overflater og innredning

Stor kjøkkeninnredning med malte glatte overflater, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum, integrert alle hvitevarer. Kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjon-koketopp med ventilator og komfyrvakt, stekeovn. Montert vannstoppventil.



### ETASJE > KJØKKEN, ÅPEN LØSNING

#### ! TG 0 Avtrekk

Ventilator i koketopp med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 0 Vannledninger

Innvendige vannrør er lagt opp som rør i rør system med fordelingsskap i tekniskrom/bod.



Vanninntak, stoppekran, vannmåler og vannstopp i teknisk rom.

#### ! TG 0 Avløpsrør

Plast avløpsrør fra våtrom og kjøkken.

#### ! TG 0 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg i hvert rom.

#### ! TG 0 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstoppventil - Aqvastopp.

#### ! TG 0 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Vanninntak og 200 liter v.v.bereder plassert i teknisk rom.



## ! TG 0 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.*

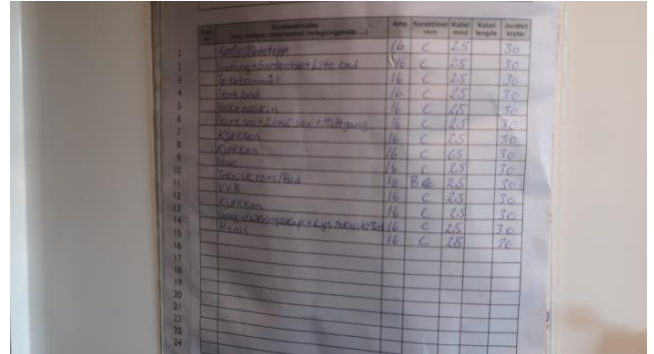
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Sikringsskap i garderobe. 400 v. anlegg. Nytt i 2024.  
Skap for fiberinntak ved siden.

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

### Generell kommentar

Det er lagt opp fiberuttak i stue, på hems og i hvert soverom.



Fiber.

## ! 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.*

Det er registrert brannslukningsapparat og flere røykvarslere. (ved befaring var ikke røykvarslerene montert, men det skulle gjøres.)

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på faste komprimerte masser.  
Byggegrunn er grusmasser, ut fra det som er synlig er det ikke observert tegn på ustabil grunn.

## ! TG 0 Drenering

# Tilstandsrapport

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

Tomta ble drenert samtidig som det ble gravd ut og det ble gravd inn vann og avløp.

## ! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Etter at tomte er fylt opp og komprimert, er det støpt ringmur med isolerte grunnmurselementer, så er det isolert inni tomte og på utsiden av murene, støpt hel plate.

## ! TG 0 Terrengforhold

Flat tomt rundt hytta.

## ! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg. .

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2024

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er enda ikke helt ferdig.

### Beskrivelse

Garasje med plass for en bil. I tillegg er det støpt en isolert platting på 24 m2 ved siden for parkering e.l.

Garasjen er oppført i samme stil og materialer som hytta.

Det gjenstår fortsatt noe arbeide på garasjen med å montere vindskier, garasjeport og dør.

Fundamentert på støpt plate.

Støpt gulv.

Veger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med dobbeltfalls panel.

Saltak-konstruksjon.

Taket er tekket med torv.

Port er enda ikke montert.

Innlagt strøm med kapasitet for å montere bil lader.



# 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

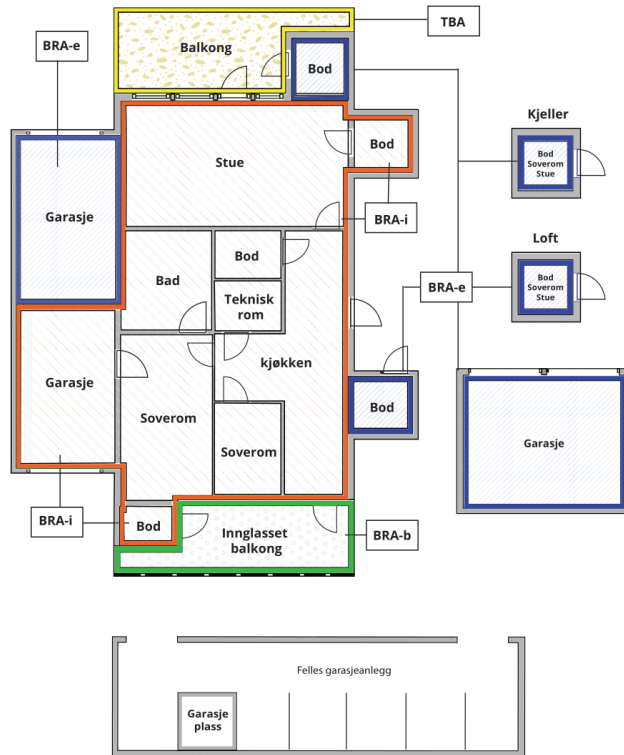
## Hva er måleverdig areal?

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 branncelleinndeling

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

## Hytte

### 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)		
Etasje	91	3		94	66
Hems/andre etasje.					
<b>SUM</b>	<b>91</b>	<b>3</b>			<b>66</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>94</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré med trapp, Gang, Kjøkken, åpen løsning, Stue, Bad/vaskerom, Bad for gjester, Tre soverom, Bod under trapp	Teknisk rom med adkomst utenfra.	
Hems/andre etasje.	Disponibelt areal.		

### Kommentar

På hemsene i andre etasje er det et disponibelt areal på 25 m<sup>2</sup>. Takhøyden i på hemsene er 187 cm som er under målbar høyde. Hemsene er innredet med oppholdsrom/tv-stue og soverom, i tillegg er det kott under skråtak. Terrasse på to sider av hytta på til sammen 66 m<sup>2</sup> hvor ca 10 m<sup>2</sup> er overbygget.

## 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

*Kommentar:* Hytta er ny - oppført i 2024.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### 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)		
Etasje		22		22	24
<b>SUM</b>		<b>22</b>			<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Støpt platting på 24 m2 ved siden av.

### 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

*Kommentar:* Garasjen er under arbeide og ikke helt ferdig.

#### 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)
Hytte	91	3
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2024	Martin Ingar Sælid Erik Frogner	Takstingeniør Eier.

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	94	1	1178	0	1000.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Panoramavegen 997							
Hjemmelshaver							
Ae Frogner AS							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytteeiendom beliggende på Vaset i Vestre Slidre, hytta ligger etter Panoramavegen på høyre side av veien ca 6-700 meter oppover fra Vaset senteret. Bebyggelsen består av en ny hytte oppført i 2024, hytta ligger åpent, solvent og meget fint til med flott utsikt utover Vaset, Vasetvannet med Jotunheimen i bakgrunn.

Vaset området er kjent for fine turmuligheter både på sommer og vinterstid. På sommeren er det fine turforhold til fots eller sykkel, på vinteren er det milevis med oppkjørte høystandard skiløyper og kort vei til alpinanlegg. Ca 700 meter til butikk, kafeteria etc, ca 500 meter til skiheis og ca 50 meter til høystandard skiløyper.

### Adkomstvei

Parkering i garasje ved hytta sommer som vinter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Hytte/fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomta er opparbeidet, gruset vei og gårdsplass, planert og tilsådd rundt terrasse.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

0

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	10.08.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	10.08.2024	Erik Frogner var til stede og ga alle opplysninger om eiendommen.	Ingen		Nei
Tegninger			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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/BD5700>

## 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