

Tilstandsrapport

📍 Erdalsvegen 1034 , 6887 LÆRDAL

📖 LÆRDAL kommune

Gnr. 37, Bnr. 13

Markedsverdi

750 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 45 m²



Befaringsdato: 10.12.2021

Rapportdato: 10.12.2021

Oppdragsnr: 20070-1052

Referansenummer: ZG3756

Autorisert foretak: Sogn Takst AS



Gyldig rapport
10.12.2021

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

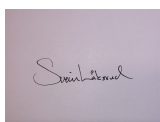
Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrrar og teknisk fagskule fra Gjøvik. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake i år 1985.

Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyin og Filefjell.

Andre områder etter avtale.

Arbeidar for det meste med tilstandsrapportar, verdivurdering og tomte vurderingar .

Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området. Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjær.



Svein Låksrud

Uavhengig Takstmann

10.12.2021 | ØVRE ÅRDAL

Sogn Takst AS

Flåten 12
450 10 807

Rapportansvarlig

Svein Låksrud
Uavhengig Takstmann
post@sogntakst.no
450 10 807

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
- løsere 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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.

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.



Beskrivelse av eiendommen

Hytte frå år 1970 med plassering like ved FV 5627, vegen mellom Erdal og Aurland. FV er vinterstengt, men det er som regel brøyta opp til dette området innan påske. Kommunen tildeler nøkkel til bom slik at hytteeiere kan kjøre til hyttene hele året.

Ein del turisttrafikk forbi sommarstid. Område er lokalt kalla Sluppen.

Eigedomen ligg fint til i naturleg terreng med ein del fjellbjørk omkring. Flott utsikt frå denne eigedomen.

Området like omkring er forholdvis flatt. Bratt veg ned til eigedomen frå FV, men når ein fyrt kjem ned er det forholdvis flatt. Delar av utomhusarelet er allikevel ein del kupert og skrått terreng. Parkere oppe ved FV. Kun ca. 50m gangavstand ned til eigedomen.

Hytta er vurdert til å ha enkel standar, uten verken innlagt straum eller vatn. Området er og delvis uten mobildekning. Vatn til hytta er henta frå nedgravd plasttank i hagen, ca. 700 liter, nytta kun til oppvask m.m. Vatn er ellers henta frå felles slange i området.

Hytta har fått utført ein del tiltak innv. og det er skifta ein del vindauger. Arbeidet er utført i perioden 2013-14. Nesten alle innv. overflater har fått ny overflatebehandling med beisa trepanel i tak og på veggjar no i år 2021. Nokre overflater er frå oppføring. Innv. dørar er skifta til nye heiltre dørar og enkelte formpressa dørblad. Inngangsdør og nokre innv. dørar er frå oppføring.

Badet er vurdert som enkelt oppbygd med servant og vakumtolaett. Det bør etablerast godkjent avlaupsanlegg.

Kjøkken er delvis plassert i stove og gangareal. Kjøkken med gassfyrt komfyr.

Stove har fått montert nye store vindauger i år 2013 for best mogleg utsikt og for betre lysforhold. Det er og skifta vindauger på soverom, men enkelte vindauger er og frå oppføring.

Takkonstruksjonen er forsterka med langsgåande sentral plassert dragar. Golv har nokre ujamne overflater, men dette er vurdert som normalt med tanke på alder og byggemåte. Er eventuelt vurdert til vere eit enkelt tiltak.

Konstruksjonen er plassert på plasstøypert ringmur i betong, plassert direkte på fjell. Enkelte pilarar i trevirke under hytta. Lausmurt gråsteinsfundament under ildstad/pipe.

Utv. treng kledning ny overflatebehandling, vindskeier og utv.

listverk treng ein del tiltak. Taktekket er truleg frå år 1980-90 talet. Takplater er vurdert i ok stand, men bør truleg skiftast på sikt. Undertak er det gamle asfaltbelegget frå opprinneleg byggeår.

Hytta er vurdert til å vere i bra stand sett i forhold til alder og plassering. Men treng ein del tiltak for å framstå i god stand.

Fritidsbolig

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Tak tekka med alu.plater frå 1980-90 talet. Litt liten lufting mellom undertak og takplater. Rusta skruer på taket, men er vurdert som normalt. Dårlig lufting mellom takplater og undertak kan føre til høg varme på plater. Dette kan igjen føre til at overflatebehandlingen flassar av etter ei tid. Dette er eit kjent problem. Fram til no ser dette ut til å ikkje vere eit problem her.

Ytterveggjar av isolert bindingsverk i tre med trekledning frå oppføring. Kledning har ein del elde og treng ny overflatebehandling. Enkelte kledningbord, listverk, vindskeier bør skiftast ut til nytt på sikt.

Delar av vindskeiene har ein del råte. Desse bør skiftast ut på kort sikt. Treng ein del tiltak omkring nye vindauger i stove. Skifte ut konstruksjonar med fukt og råteskadar. Gjeld vindskeier frå oppføring.

Inngangsdør frå oppføring. Normalt elde sett i forhold til alder.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Nesten alle innv. overflater er frå oppføring. Veggjar og tak i nesten alle rom er nybeisa no i år 2021.

Innv. framstår hytta i normal stand sett i forhold til alder og bruk. Fargar som er nytta er vurdert som moderne.

Innv. treng hytta enkle tiltak på sikt for å framstå som moderne og gjennomført.

Etasjeskillar av isolert bjelkelag i tre frå oppføring. Normale forhold med tanke bulingar og svai i golvtekke sett i forhold til alder og byggemåte.

Vanskeleg tilkomst under hytta. Synfart gjennom luke. Ingen unormale forhold oppdaga.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med enkel innreiing med servant. Toalett av typen vacuumtoalett. Avlaup i utv. plassert "tank". Avlaup er ikkje godkjent. Vatn frå vatntank nedgravd i hagen, ca. 700 liter. Gassfyrte varmtvnt. Avlaup direkte i grunn. Trepanel på vegg og belegg på golv.

Vurdert som enkelt anlegg. Hytta har pr. i dag ikkje godkjent vatn eller avlaupsanlegg. Rommet er ikkje bygd som våtrom. Ved utvida bruk bør ein etablere godkjent avlaupsanlegg for vidare bruk. Det er pr. i dag kun nytta innv. vatn frå dagtank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing er plassert i åpen løysing til stove og gangareal. Enkel kjøkkeninnredning med gassfyrte komfyr. Vaskekum i stål. Innreiing frå ca. år 1990 talet. Vurdert som enkel innreiing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kun enkel gassfyrte dagtank montert på vegg ved kjøkkeninnreiing. 700 liters vatntank nedgravd i hagen. El.vatnpumpe til kjøkken og bad. Standard slukkeutstyr og brannvarslarar . El.anlegg er enkelt solcelleanlegg. Eldre enkelt anlegg. Bør fornyast.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Naturleg byggegrunn under hytta. Delvis fjell og lause massar. Ein del fukt i terrenget omkring. Ingen drenering i grunnen. Kun naturlege antatt drenerande massar i grunnen.

Ringmur i betong frå oppføring, plassert på fjell. Ein del pilarar i trevirke under hytta. Blindkjellar med 2stk. inspeksjonsluker.

Grunnmur i betong har ein del små sprekker og riss. Dette er vurdert som normalt sett i forhold til alder og byggemåte.

Naturleg kupert terreng. Delvis flatt parti ved tilkomst.

Markedsvurdering

Bruksareal 45 m²
Totalpris 750 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	45	45	0
Sum	45	45	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

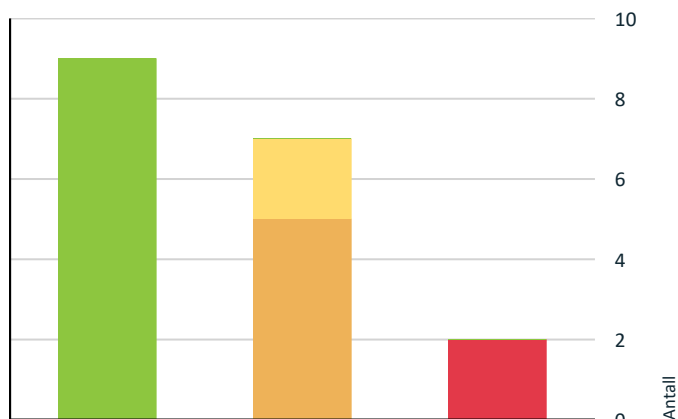
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

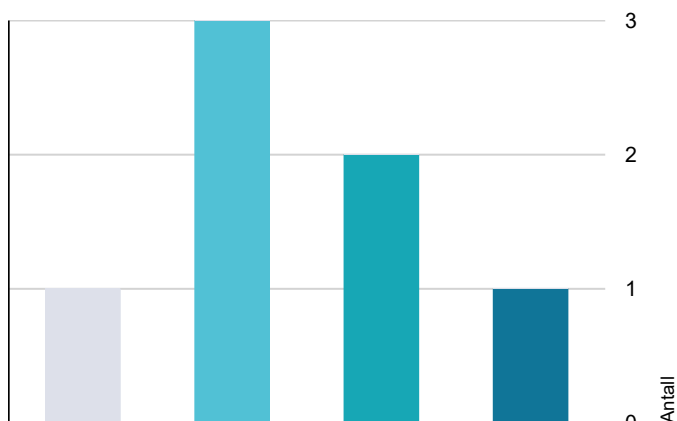
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Kostnadsestimat : Under 10 000

- Våtrom >Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

- Utvendig > Takkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kostnadsestimat : Under 10 000

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er påvist skader i beslagløsninger.

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



Innvendig > Etasjeskiller

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Nesten alle overflater

- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Alu.plater frå 1980-90 talet.
Litt liten lufting mellom undertak og takplater.
Rusta skruer på taket, men er vurdert som normalt. Dårlig lufting mellom takplater og undertak kan føre til høg varme på plater. Dette kan igjen føre til at overflatebehandlingen flassar av etter ei tid.
Dette er eit kjent problem. Fram til no ser dette ut til å ikkje vere eit problem her.

Alder: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

TG 2

Plast takrenner, uten nedlaup.

Alder: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist skader i beslagløsninger.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Avløp for overvann/nedløp må etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Takkonstruksjon

TG 2

Saltak med langsgående dragar. Dragar er skifta ny forsterka i år 2013/14. Vurdert som delvis fagleg utført.
Trenge enkle tiltak.

Alder: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Ytterveggar av isolert bindingsverk i tre med trekledning frå oppføring. Kledning har ein del elde og trenge ny overflatebehandling.
Enkelte kledningbord, listverk, vindskeier bør skiftast ut til nytt på sikt. Delar av vindskeiene har ein del råte. Desse bør skiftast ut på kort sikt.
Trenge ein del tiltak omkring nye vindauger i stove.
Skifte ut konstruksjonar med fukt og råteskadar. Gjeld vindskeier frå oppføring.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Både kopla vindauger frå oppføring og tolags vindauger frå ca. år 2013/14.
Vindauger frå oppføring har ein del elde og bør skiftast på sikt.
Skifte ut gamle vindauger for betre isolasjonsevne og for mindre energiforbruk.

Alder: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 1

Lakka inngangsdør frå oppføring. Normalt elde sett i forhold til alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 3

Terrassar oppført i tradisjonelt fuktbestandige materialar. Montert direkte på bakkenivå ved tilkomst. Terrassen ellers er montert på bjelkelag og tresøyler/pilarar direkte på fjell. Normalt elde sett i forhold til alder og plassering. Tilstand er vurdert som ok sett i forhold til alder og byggemåte. Litt lavt rekkverk, rekkverk manglar på trapper o.l. Diverse løysingar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke monterte rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Nesten alle innv. overflater er frå oppføring. Vegg og tak i nesten alle rom er nybeisa no i år 2021. Innv. framstår hytta i normal stand sett i forhold til alder og bruk. Fargar som er nytta er vurdert som moderne. Innv. treng hytta enkle tiltak på sikt for å framstå som moderne og gjennomført.

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller av isolert bjelkelag i tre frå oppføring. Normale forhold med tanke bulingar og svai i golvtekk sett i forhold til alder og byggemåte. Ingen tiltak er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe frå oppføring i lettklinkerstein med ildfast innv. røyr (Lecapipe). Frittstående vedovn med god effekt frå ca. år 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller

TG 1

Vanskeleg tilkomst under hytta. Synfart gjennom luke. Ingen unormale forhold oppdaga.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad med enkel innreiing med servant. Toalett av typen vacuumtoalett. Avlaup i utv. plassert "tank". Avlaup er ikkje godkjent. Vatn frå vatntank nedgravd i hagen, ca. 700 liter. Gassfyrt varmtvann. Avlaup direkte i grunn. Trepanel på vegg og belegg på golv. Vurdert som enkelt anlegg. Hytta har pr. i dag ikkje godkjent vatn eller avlaupsanlegg. Rommet er ikkje bygd som våtrom. Ved utvida bruk bør ein etablere godkjent avlaupsanlegg for vidare bruk. Det er pr. i dag kun nytta vatn frå dagtank.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak

- Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnreiing er plassert i åpen løysing til stove og gangareal.
Enkel kjøkkeninnredning med gassfyrt komfyr. Vaskekum i stål.
Innreiing frå ca. år 1990 talet.
Vurdert som enkel innreiing.
Varmt vatn frå gassfyrt varmekjelde.

Alder: 1990

Kilde: Eier

Avtrekk

! TG IU

Ingen ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Andre VVS-installasjoner

! TG 1

Kun enkel gassfyrt dagtank montert på vegg ved kjøkkeninnreiing. 700 liters vatntank nedgravd i hagen. El.vatnpumpe til kjøkken og bad.

Elektrisk anlegg

! TG IU

Kun enkelt solcelleanlegg. Ukjent alder og utførelse.

Branntekniske forhold

! TG 1

Standard slukkeutstyr og brannvarslarar .

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Alder på slukkeutstyr er ikkje kontrollert. Ein må eventuelt erstatte dette med nytt grunna alder.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Naturleg byggegrunn under hytta Delvis fjell og lause massar. Ein del fukt i terrenget omkring.

Drenering

! TG IU

Ingen drenering i grunnen. Kun naturlege antatt drenerande massar i grunnen.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Ringmur i betong frå oppføring, plassert på fjell. Ein del pilarar i trevirke under hytta. Blindkjellar med 2stk. inspeksjonsluker.
Grunnmur i betong har ein del små sprekker og riss. Dette er vurdert som normalt sett i forhold til alder og byggemåte.
Dette er vurdert som normalt sett i forhold til alder og byggemåte

Terrengforhold

! TG 1

Naturleg kupert terreng. Delvis flatt parti ved tilkomst.

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

45 m²

Bad, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Vindfang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 850 000

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 uten fradrag

750 000

Konklusjon markedsverdi

=

750 000

Markedsvurdering

Verdikonklusjonen vert sett med bakgrunn i standard, storleik og plassering.

Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på ein samla vurdering av bustaden, teknisk verdi, marknadssituasjonen og takstmannen sitt kjennskap til området.

Med bakgrunn i skjønnsmessig vurdering er salgsverdien satt noko lågere enn teknisk verdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Erdalsvegen 1034 ,6887 LÆRDAL 45 m ² 0 3 sov		790 000	0	0	0	17 556
2 Erdalsvegen 1041 ,6887 LÆRDAL 39 m ² 1979 3 sov	30-05-2021	590 000	590 000	0	590 000	15 128
3 Erdalsvegen 1026 ,6887 LÆRDAL 59 m ² 1979 3 sov	25-04-2021	550 000	460 000	0	460 000	7 797

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Ca. kostnad. Bør kontrollerast nærmare.	Kr.	3 500
Kommunale utgifter. Ca. Kostnad. Bør kontrollerast nærmare.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	8 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 750 000

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.	120 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	120 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	850 000
--	------------	----------------

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	45	45	0	Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vindfang	
Sum	45	45	0		

Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen.

Utan teikningar blir areal omtrentleg oppmålt av takstmann. Oppmåling er utført etter beste evne med dei forhold som var på synfaringstidspunktet. Areal er i følge takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2. utg. for 2015.

Kjøpar og selgar må kontrollere areal før bruk i salgssamanheng.

Dersom bygningen er særskilt kompleks kan det vere nødvendig med eige oppdrag for nøyaktig areal/oppmåling når bustaden eventuelt står tom.

Dersom selgar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jamfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.

"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga.

Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling utifra gjeldende byggt teknisk forskrift?

Ja

Nei

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

Ja

Nei

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
10.12.2021	Befaring utført med Anders Olav Tyhri	Heimelshavar.	47465995

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4642 LÆRDAL	37	13		0	473 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Erdalsvegen 1034

Hjemmelshaver

Thyri Andres Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen er plassert i delvis hølgfjellsnatur like ved FV 5627, eit område kalla Sluppen i Erdal, Lærdal kommune.

Adkomstvei

Fylkes kommunal veg delvis vinterstengt.

Tilknytning vann

Vatn er ikkje tilkopl. Kun vatn frå lokal felles kjelde eller vatn frå eigen tank i grunnen. Denne er på ca. 700 liter.

Tilknytning avløp

Ikkje tilknytt avlaup. Kun komposteringstank. Toalett av typen vacuumtoalett.

Regulering

Planidentifikasjon 1422-1977003

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn SLUPPEN-DISPOSISJONSPLAN

Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato 21.11.1977

Lovreferanse PBL 1985 eller før.

Om tomten

Tomt omkring hytta er delvis flat og delvis kupert. Ein del fjellbjørk omkring eigedomen.

Område omkring er skrått kupert terreng og store fjellkjeder.

Tinglyste/andre forhold

Tomten er ikkje oppmålt. Heimelshavar har dokument for tomtegrenser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
200 000	2010	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Faktura	10.12.2021	Takstmann	Innhentet	1	Nei

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 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 Reportsammendrag 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden 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.

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 fukttinnhold 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på

befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egne forutsetninger

Takstrapporten er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilsei slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke i tak blir kun synfart frå loftluke. Loft uten full ståhøgde og uten fast golvtekke blir ikkje synfart inne på loftet.

FAKTURA

Fakturanr.: 1000673
Kundenr.: 30541
Fakturadato: 10.12.2021
Leveringsdato: 10.12.2021
Deres ref.: Andres Olav Thyri
Vår ref.: Svein Låksrud

Andres Olav Thyri
Ole Dyrøys veg 33
NO-6017 Ålesund
Norge

Sogn Takst as

Org.nr.: 919880929MVA Foretaksregisteret
Telefon: 45010807
E-post: post@sogntakst.no

Fakturaspesifikasjon

Varenummer	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Rabatt	Mva	Beløp
5500	Tilstandsrapport 3600 2022	1,00	kr.	12 000,00	60,00%	25%	6 000,00

Mva-spesifikasjon (NOK):

Sats	Grunnlag	Mva
25 %	4 800,00	1 200,00

Sum faktura (NOK):

Beløp ekskl. mva	4 800,00
Mva	1 200,00
Beløp å betale	6 000,00

Ved forsinket betaling betaling påløper leietaker med 8,75% p.a. Ved purring på gebyrløper.

Betalingsinformasjon

Bankkonto:	3705.41.33902	Forfallsdato:	20.12.2021
KID:	3054110006735	Beløp å betale:	6 000,00