





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Murkhøvd 70 M, 2940 HEGGENES
 ØYSTRE SLIDRE kommune
 gnr. 9002, bnr. 4, snr. 12, fnr. 13

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 02.05.2026

Oppdragsnr.: 20062-2071

Eiendomsverdi ref nr: QE6265

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



TAKSTKONTORET
v a l d r e s

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løsøre 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.

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Eiendommen er tidligere del av ett område med flere frittstående utleiehytter og består av festet tomteareal, bebygd med en mindre hytte over to plan - 1 og 2.etg.

- Tomt:

Tomten måler 31658,7 kvm som en større felles tomt for samtlige seksjoner og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse, hvorav denne eiendommen sammen med øvrige rekkehytter ligger inn mot bakre grense og opptar ca 5000 kvm av det totale tomtearealet.

Denne tomten/eiendommen som en selvstendig seksjon (uten definerte utearealer).

Terrenget rundt hytten er ihht eier opparbeidet med gruset adkomstvei, grøntarealer samt noe naturtomt som naturlig tilliggende areal.

- Hytte:

Hytten er bygd i 1986 og oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte ringmursfundamenter til terreng.

A-formet med brattere takvinkel, hvor takkonstruksjonen anses som del av byggets hovedkonstruksjon med innvendige skråhimlinger i begge plan etter to av veggene.

Utvendige fasader med varierende utførelse, dels stående tømmermannspanel, dels noe faspanel samt dels noe liggende kledning.

En-fags isolervinduer samt brattere saltak tekket med stålplater, hvorav takkonstruksjonen er ført helt ned mot terreng.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med laminat og klikkvinyll, beleg i gang i 2.etg, Vegger og himlinger med trepanel i overflatebehandlet utførelse.

Bad med belegg, plater på vegger samt trepanel i himlinger.

Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet med nyere innredning - underskapsløsning med kjøleskap som benkemodell, rustfritt vaskebeslag med høy tappetut samt koketopp.

Åpne hyller og ett frittstående underskap/skuffeseksjon.

Ett våtrom/bad med tekniske installasjoner (varmtvannsbereeder mm).

Støpte gulv med belegg og sluk i midtten, dusjnise med dujsvegger, gulvmontert toalett samt servantskap med porselensservant med ett-greps blandebatteri.

Hytten måler 43 kvm innvendig bruksareal, hvorav 27 kvm i 1.etg og 16 kvm i 2.etg - begge plan består av rom for varig opphold.

1.etg med entre, oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning samt bad.

2.etg med gang og to stk soverom.

I tillegg er det etablert ca 7 kvm dels overbygd inngangspart samt ett areal etter bakre gavlside med ca 8 kvm terrengterrasse (ikke besiktiget pga snødekt).

STANDARD:

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med senere tilførte renoveringer og event. oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Det vises også til at rapporten henviser til at deler av bygget skal vurderes ihht dagens regelverk/forskrifter, hvor teknisk gjennomgang av bygget viste naturlige avvik fra dagens forskrifter samt noe påviste avvik relatert til byggeårets metodevalg.

- Se detaljert beskrivelse under hvert kontrollpunkt.

UNDERSØKELSESPLIKT:

Takstingeniør viser til kjøpers undersøkelsesplikt, da denne rapporten ikke på noen måte erstatter kjøpers plikt til å undersøke eiendommen grundig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 43 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 43 m ² |
| Totalpris | 1 250 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

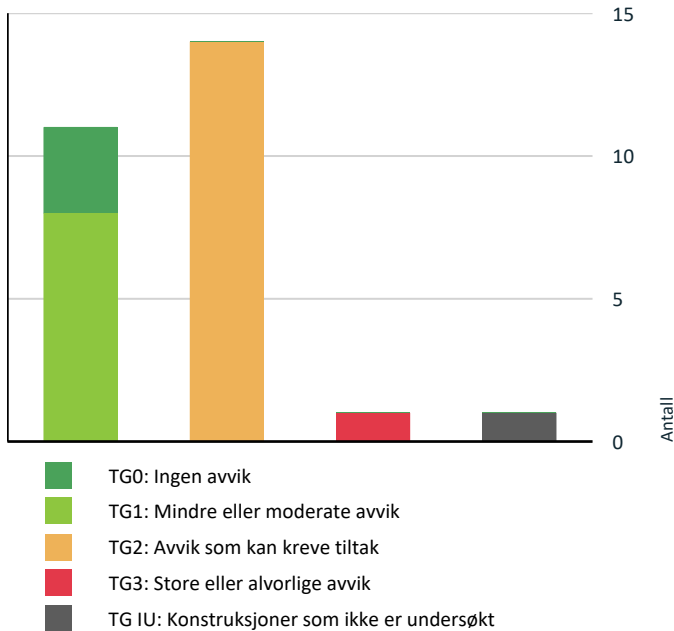
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

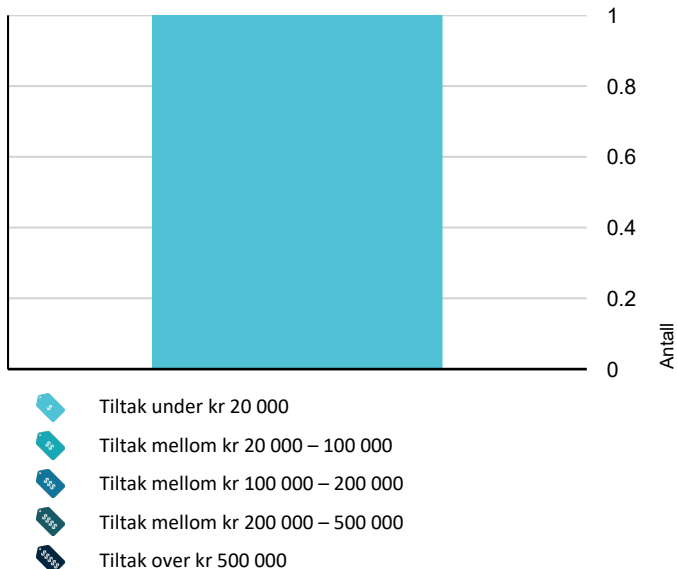
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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


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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)


HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

 Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

[Gå til side](#)

 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Rom for varig opphold - Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.
Noe påkostninger de siste årene.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|-----------|---|
| 2023 | Oppussing | Dagens eier har i sin eiertid utført/tilført følgende på bygget: <ul style="list-style-type: none">- Satt inn ny ytterdør (er under arbeide).- Lagt ny klikkvinyll på gulv i entre.- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken.- Montert inn ny kjøkkeninnredning integrerte hvitevarer.- Pusset opp bad ved foliering av eksisterende badromsplater, nye dusjvegger, ny armatur og servant.- Satt inn glassdør mellom oppholdsrom og entre. |
|------|-----------|---|

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med svartlakkerte stålplater.

- Kommentar:

Lukket konstruksjon - ukjent undertaksløsning.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket (ikke mulig pga brattere utførelse).

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Merk at det er påvist manglende/løs innfesting av på ett mindre parti av mønebeslaget

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:

1. Platene er fra byggeår og dermed forbi mer enn halvparten av sin levetid.
2. Besiktigelsen viste kantkorrosjon (rustdannelse) i plateendene som følge av 'koking' og at vannet blir hengende på plateenden ved takutstikk lenge etter at det har sluttet å regne. Regnvannet vil vaske med seg sure forbindelser fra forurensninger og klorider fra salt som har lagt seg på taket, og disse stoffene vil samle seg ved plateenden. Påkjenningene på plateenden blir dermed større enn på platene for øvrig.
 - 2.1. Påvist ett mindre part med manglende innfesting av mønepanne.

Konsekvens/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.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

1. Merk alder på platene.
2. Overflatekorrosjon på plastbelagte stålplater lar seg utbedre ved rengjøring og påføring av ny korrosjonshindrende maling.
 - 2.1. Det må beregnes å etterskru mønepanne.

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskifting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp samt at forholdet er hensyntatt i verdiberegningen ved trekk for slit og elde samt utidsmessighet.



antkorrosjon.



Mønebeslag - manglende innfesting.

TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med isolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg. Utvendige fasader med varierende utførelse, med dels stående tømmermannspanel, dels noe faspanel samt dels noe liggende kledning. Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen.

Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater mot bindingsverket, mineralullisolasjon, dampspærre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av eventuelt loddavvik på ytter- og innervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fasaden er visuelt inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

Merk spesielt at langveggskonstruksjoner ligger inne under taket og at disse ikke er inspisert pga manglende/vanskelig adkomst på befaringsdagen.

Det ble ikke påvist avvik (utover alminnelig alder og bruksslitasje samt valgt metodevalg fra byggeår) ved visuell besiktigelse.

Merk at konstruksjonen er bygd noe enklere enn dagens metodevalg, -hvor bla ytterkledningen er montert med enklere luftet system.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonene der inspeksjon ikke var mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

TG.IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen betegnes som en sperrekonstruksjon og anses som del av byggets hovedkonstruksjon med innvendige skråhimlinger i begge plan etter to av veggene.

- Kommentar:

Konstruksjonen er lukket.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skader eller avvik, da takkonstruksjonen er gjenbygget og skjulte feil ikke kan utelukkes uten inngrep.

Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skjulte feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som på sikt kan føre til skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer som 2-lags energiglass i trerammer -dels fastkarm, dels åpningsvinduer. Ett-greps betjeningshendel med låsetapper, barnesikring og lufteposisjon.
- Kommentar:
Vinduer er fra byggeår med unntak av ett nytt vindu i 2.etg (rømningsvindu). Merk alder på opprinnelig vinduer og naturlige behov for utskifting ved behov. Ingen påviste avvik ved visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstillers dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Vinduer fra byggeår - fastkarm samt åpningsvindu i midtparti.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Rømningsvindu på ett av soverommene i 2.etg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Rømningsvindu på ett av soverommene i 2.etg.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Det skal settes inn ny ytterdør - er under arbeid.
- Kommentar:

Tilstandsrapport

Vedlagt bilde viser type dør - samme som tilliggende bygg (Bildet er tatt av dør på nabobygget)

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Denne døren er fra nabobygget.
Samme dør skal monteres i 70 M.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 15 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 8 kvm markterrasse på bakre gavlside av bygget.
 - Ca 7 kvm terrasseplattning i front av bygget, hvorav ca 5 kvm som overbygd ved fremtrekt tak.
- Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 15 kvm.

Terrasseplattningen i front av bygget er bygd opp med bjelkelagsløsning oppspent til ringmuren samt utkraget i front med trapp til terreng.
Markterrassen i bakkant av bygget er etablert direkte til terreng.



Bakre gavlside med markterrasse.
Snødekt på befaringsdagen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med noe varierende materialvalg på de respektive rom.

- Gulv:

Klikkvinyl i vindfang, laminatgulv i stue og kjøkken, belegg på bad.

Belegg i trappegang og laminat på soverom i 2.etg.

- Vegger:

Panel på vegger i alle oppholdsrom i beiset og behandlet utførelse i stort sett samtlige rom med unntak av vindfang og trappegang i andre etasje hvor det er ubehandlet panel.

Bad med baderomsplater (Foliert overflate av eier de senere år).

- Himling:

Trepanel i begge plan, beiset i stue/kjøkken og i andre etasje.

Tilstandsrapport

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hytten er i utgangspunktet etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av terrenget, noe som medfører årvisse setninger i terrenget med påfølgende skjevheter og helningsavvik i bygget/ringmursfundamentene.

Dette defineres i faglitteraturen som 'Ujevn setning' som følge av bevegelser/setninger i terrenget som følge av oppfuktet terreng jfr. teleproblematikk samt manglende stivhet og styrke i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste skjevheter og helningsavvik skyldes at byggets ringmursfundamenter er etablert direkte på terreng, noe som medfører risiko for ytterligere setninger og skjevheter som følge av teleproblematikk og manglende drenering.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Det settes inn ett kostnadsestimat på under kr. 20 000,- som skal relatere seg til event jevnlig inspeksjoner ol.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Hytten er etablert med plasstøpt betongringmur direkte til terrenget med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på hele bygget.

- Kommentar:

Adkomst tiol kryp kjeller via gulvet i front av bygget, hvor dette sammen med ventiler i bakkant/bakre ringmur tilsier gjennomlufting av kryprommet. Kryp kjeller er inspisert samt at det foreligger bilder som viser kryp kjellerens tilstand, uten avvikende forhold.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjene som stedlig bygd/tilpasset tretrapp med malte overflater.

- Kommentar:

Trappen er fra byggeår og er etablert som en 'Sambatrapp', hvor annethvert trinn er inntrukket for å etablere ganglinje, uten at trinnese hindrer. Sambatrapp forutsetter at man går midt over trinnvekslingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En sambatrapp er en type trapp med vekslende trinn, ofte brukt der det er begrenset plass. Når det gjelder lovlighet og forskriftskrav, avviker denne mot gjeldende forskriftskrav, men er valgt som ett plassbesparende tiltak.

I tillegg ses det å mangle rekkverk samt barnesikringer i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen er fra byggeår og valgt for å få på plass funksjonene, selv om dette bryter med forskriftskravene.

- Kommentar:

Det anbefales på generelt grunnlag at bør monteres rekkverk, håndløper på vegg og barnesikringer i trinnene for å ivareta personsikkerheten.

Tilstandsrapport



Brattere sambatrapp mellom etasjeplanene.
Merk at det ikke er etablert rekkverk eller barnesikringer i trinn.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1986) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

NB: Merk at vurderingen av baderommet gjøres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad med beleggtil gulv lagt med sokkeloppkant til vegger med overlappende baderomsplater til vegger.
Sluk i gulvet.

Sanitære installasjoner med dusjnise/dusjvegger med øvre og nedre føringsskinne og klart glass.
Gulvmontert toalett samt servantskap med porselensservant.

Tekniske installasjoner med vanninntak og varmtvannsbereder.



Gulvmontert toalett.
Naturlig ventilering via klaffeventil i vegg.



Dusjnise med dusjvegger med klart glass.
Porselensservant med underskap.
Varmtvannsbereder som teknisk installasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Opprinnelig er vegger med baderomsplater fra byggeår.
malt trepanel i himlinger.

- Kommentar:

Dagens eier har i sin eiertid foliert samtlige veggoverflater (Lagt folie utenpå baderomsplatene). Dette tiltak er utført som egeninnsats og er utført for å få

Tilstandsrapport

nye visuelt finere overflater.

Tiltaket har ingen våtromsmessig betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggplater er forbi mer enn halvparten av sin levetid - TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggplater må forventet jevnlig ettersett og på sikt vurderes skiftet eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig funksjon og levetid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for slitasje, fuktskader og redusert bestandighet i våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg lagt med sokkeloppkant til vegger i henhold til krav for gulv som våt sone.

- Kommentar:

Det er målt fall på gulvet med 20 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen er forhøyet med 20 mm og fungerer som flomsikring i kombinasjon med fallforholdene.

Vurdering av avvik:

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

Målte fallforhold følger ikke forskriftskravene, men ihht eier renner vannet til sluk i en vanlig brukssituasjon. Ved dudjsing renner vannet under nedre føringsskinne på dusjvegger og ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det henvises til at fallforholdene og løsningen ikke følger dagens forskrifter og at det må beregnes hyppigere ettersyn.



Forhøyet terskelløsning ut mot gang - terskel som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

1. ETASJE > BAD

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har ett stk sluk plassert i midten - belegg lagt ned under klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Påvist punkt på belegget i innv. hjørne i dusj, hvor belegget ses sveiset sammen med senere reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres en grundig kontroll og eventuelt utbedring av sveiseskjøten i belegget i det aktuelle hjørnet, for å sikre at tettheten opprettholdes og forhindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dersom utbedring ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.



Slik med belegg klemt under klemring.



Sveiset sammenføyning i hjørne i dusj.
Ses senere reparert/utbedret - pga ukjent årsak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitære installasjoner med dusjnisse/dusjvegger med øvre og nedre føringsskinne og klart glass.

Gulvmontert toalett samt servantskap med porselensservant.

- Kommentar:

Nyere dusjvegg og servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Klaffeventil i yttervegg som romventilering - innluft via hull i dørblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i entre, hvor denne sjikter til dusjnisen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Tilstandsrapport



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med ny kjøkkeninnredning fra 2023.

Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, laminat benkeplate.

Vaskebeslag med en større kum og ett-greps blandebatteri med høy tappetut.

Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate.

Kjøle- og fryseskap som frittstående benkemodell.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapeseksjoner med vanninstallasjoner.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er pr. dd ikke etablert noen form for avtrekksløsninger fra kokesone.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Eldre anlegg fra byggeår holdt i loddet kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Vannledningene bør kontrolleres jevnlig og vurderes for utskiftning, da alder kan medføre økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er at det plutselig kan oppstå lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader og redusert innemiljø.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.

veggventil på bad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 120 liters varmtvannsbereder på bad.

Bereder av nyere dato.



Nyere varmtvannsbereder på bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.

230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

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.

2022 Lagt opp ny kurs til plattetopp, stekeovn og stikk på kjøkken.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

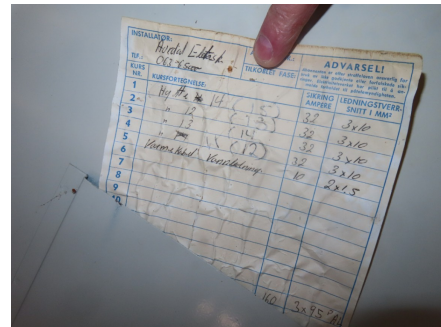
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

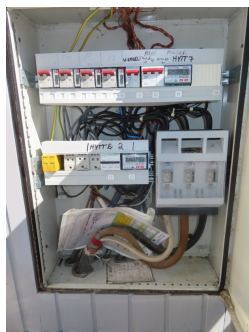
Tilstandsrapport



Innv. underskap med vippesikringer.



Kursfortegnelse.



Hovedskap med utv. plassering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene består av tykk morene med middels egnet infiltrasjonsevne - naturterreng.

- Kommentar:

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under bygget er utført, men basert på besiktigelser ses det at grunnmuren er etablert direkte på stedlige masser/terreng.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygget er etablert på stedlige masser, noe som indikerer at terrenget ikke er drenert, med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene. Naturterreng med naturlig infiltrasjon og vannavrenning – ingen etablert drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig infiltrasjon til terreng fungerer som drenering. Det er også påvist forhold vedrørende setninger i bygget, som kan skyldes frostsprengninger forårsaket av fukt i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen rundt bygget, da manglende drenering kan føre til frostsprengninger og utvasking av grunnen, noe som igjen kan gi setningsskader og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Risikoen øker spesielt i perioder med mye nedbør eller tele.

TG2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren/ringmuren er plasstøpt. Basert på byggeår og vanlig byggemetode på det tidspunktet, er det sannsynlig at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.

- Kommentar:

Muren er etablert direkte på terreng, noe som medfører årlige belastninger, for eksempel fra frostsprengninger. Den vil også være utsatt for fuktpåkjenninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe skjevheter i innvendige gulv, noe som er samsvarende med noe mindre svikt i fundamentene/synk i fundamentet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres drenering og frostsikring rundt grunnmuren for å redusere risikoen for videre setninger og skader på fundamentet.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere bevegelser i grunnen, som igjen kan gi økte skader på byggets bærekonstruksjon og redusert levetid for hytten.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart (Større tomt for hele området/alle seksjoner). Tomten ligger i svakt hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.

Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.

Det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

NB: Tomten var snødekt på befaringsdagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Hytta er tilkoblet felles vannverk og felles avløpsanlegg for området.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Dette bygget er bygd i 1986 med støpt ringmur og luftet krypkjeller til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres håndløper og rekkverk på innvendig trapp for å ivareta sikker ferdsel og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper og rekkverk kan medføre økt fare for personskade.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

43 m²/43 m²

Fritidsbolig: Trapperom, 2 Soverom, Entré, Stue, Kjøkken, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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 1 400 000

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

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

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

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Felleskostnader - opplyst mnd kostnader. | Kr. | 24 000 |
| Stipulerte årlige driftskostnader (øvrige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm. | Kr. | 4 500 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 28 500 |

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 1 750 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. - | 560 000 |
| Sum teknisk verdi - Fritidsbolig | Kr. | 1 200 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 1 200 000 |

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. | 150 000 |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. + | 50 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 200 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 1 400 000 |
|--|------------|------------------|

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 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 boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. Etasje | 16 | | | 16 | |
| 1. Etasje | 27 | | | 27 | 15 |
| SUM | 43 | | | | 15 |
| SUM BRA | 43 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Trapperom, soverom 1, soverom 2 | | |
| 1. Etasje | Entré, stue/oppholdsrom, kjøkken, bad | | |

Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 15 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- Ca 8 kvm markterrasse på bakre gavlside av bygget.

- Ca 7 kvm terrasseplattning i front av bygget, hvorav ca 5 kvm som overbygd ved fremtrekt tak.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 15 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Kommentar: Det opplyses om innvendige renovering og oppussingstiltak med endel egne arbeidere samt endel innleid hjelp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 21.4.2026 | Gudbrand Sælid | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|----------------------|-----------------------|------------|
| 3453 ØYSTRE SLIDRE | 9002 | 4 | 13 | 12 | 31658 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Festet |

| Adresse | Festekontrakt | Neste justering | Utløpsdato |
|---------------|---------------|-----------------|------------|
| Murkhøvd 70 M | 30.09.1976 | 30.09.2026 | |

Hjemmelshaver

Sandbekken Peggy Lill

Kommentar

Tomten er felles for flere seksjonseiere.

Tomten måler 31 658 kvm og er et festet areal.

Festeavgiften indeksreguleres hvert 10 år, neste regulering er i 2026.

Festeavgiften ligger inne under sameie som del av felleskostnadene.

Boligselskap

Sameiet Yddin

Eierandel

1 / 19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Murkhøvd 70 M, og ligger i et område med flere frittstående småhytter i rekke. Området og eiendommen består av samlet 14 like hytter som tidligere har vært benyttet som utleiehytter, hvor eiendommen er omregulert og hyttene seksjonert og solgt som frittstående enheter med andel i tomten. Sameiebrøk: 1/19 del.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Vannforsyning fra felles vannanlegg for området.

Tilknytning avløp

Avløp til felles avløpsanlegg.
- Kommentar:
Privat/felles avløpstilknyttet via private stikk-og fellesledninger.
Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Felles tomteareal.
Arealet rundt hytten var snødekt på befaringsdagen, men er ihht eier etablert med gruset adkomstvei/er samt gressbevokste arealer rundt og mellom hyttene.
Tomten er festet.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|---------------|------|---|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | | Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Prospekt | | Tidligere prospekt. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 02.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 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 slitasje: 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.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/QE6265>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon