

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Turrsjøen 6, 2943 ROGNE
 ØYSTRE SLIDRE kommune
 gnr. 47, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 27.06.2025

Oppdragsnr.: 11138-1653

Referansenummer: NQ9898

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025167



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Turrsjøen ved foten av Rundemellen i Øystre Slidre kommune. Beliggende med gode solforhold og flott utsikt mot bla. Turrsjøen og fjellene; Spåtind, Goarn, Jutulnatten, Kalvemellen og Rundemellen. Avstand til Fagernes/E16 med alle fasiliteter er 22 km. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet, kort avstand til preparerte skiløyper vinterstid.

Fritidseiendommen er bestående av tun med hytte, to anneks og uthus.

Fritidsboligen har en enkel tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk. 12v solcelleanlegg for belysning. Vann må medbringes eller hentes i bekk. Toalettløsning med biodo/mulltoalett i anneks.

Hytta er bygget 1. etasje og loftetasje, byggeår er 1944 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Foretatt påkostninger i år 2000 av bla.:

- Vedovn og peisinnsats med oppgradering av pipe
- Skiftet vinduer
- Åpnet kjøkkenvegg mellom tidligere kjøkken og spisestue, nå større kjøkkenrom, samt skiftet kjøkkeninnredning
- Malt overflater/vegger

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje og der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1944

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Trebjelkelag med bjelker, uisolert gulv og kun isolert under spisestuedel med stubbeloft av trefiberplater.

Veggene har maskinlaftkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av skifertakstein. Uten takrenner på nedside, montert takrenner av stål på overside.

Koblede 1+1-lags glass i malt tre med sprosser i ytre ramme. Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass fra byggeår.

Hovedytterdør av tre i staldør, adkomst til vindfang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkerte og malt tregulv.

Vegger er kledd med malt trepanel.

Himlinger er kledd med malt trepanel.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Teglsteinspipe og stålpipes. Heldekkende beslag på piper over tak. Plasmurt peis med ettermontert innsats med pusset utførelse og skifer på bunn.

Vedovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn.

Fritidsboligen har malt tretrapp til hems/loftetasjen.

Innvendig har fritidsboligen malt heltredører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte plater og profilerte heltre fronter med over-og underskap, heltre benkeplate i eik. Et overskap med glassdør.

Det er 12 v kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Solcelleanlegg med regulator og batteri plassert i hems. Opplegg med kontakter og 12v belysning.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt med naturengrundt bebyggelse ellers naturtomt ved beite/stølsvoll i skrående terreng ved lauv/barskog 960 m.o.h. Inngjerdet.

Anneks med gang og to soverom.

Fundamentert med steiner på grunn/terreng. Trebjelkelag med uisolert gulv.

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med med skifer.

Koblede 1+1-lags glass i treramme.

Ytterdør av tre i stall, adkomst til gang.

Innvendig lakkert heltregulv, vegger og himlinger kledd med trepanel.

Plassbygd køyeseng på et soverom.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Anneks med soverom og toalettrom, svalgang i mellom.

Fundamentert med støpt dekke av betong med lettklinkerblokker.

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater med åpent og luftig kryprom. Yttervegger i laftet tømmer. Saltakkonstruksjon med sperrer og åser, teknet med skifer.

Beskrivelse av eiendommen

Overbygd svalgang på 4 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.
Ytterdører av malt tre.
Koblede 1+1-lags vinduer i malt treramme.
Innvendig heltregulv, vegger i laftet tømmer og trepanel i himlinger med tømmeråser.
Toalettrom har multisett med utvendig tank. Propan gassvarmer.
Soverom har montert vedovn tilknyttet stålpipeline og skifer som brannmur.

Uthus med bod.
Oppført i lafteplank. Trebjelkelag med tregulv på terreng med steiner/lettklinkerblokker. Saltakkonstruksjon med åser, tekket med skifer. Ytterdør av staldør i tre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger.
Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger.
Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Anneks

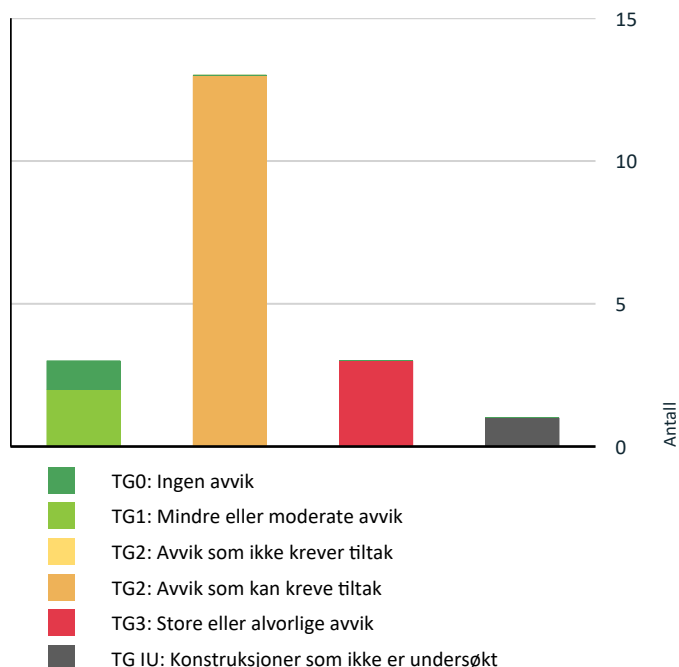
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bygningen er byggesøkt som uthus med toalettrom og ved/verkstedbod, men bygningen er benyttet som anneks med soverom i den ene delen.

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger.
Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

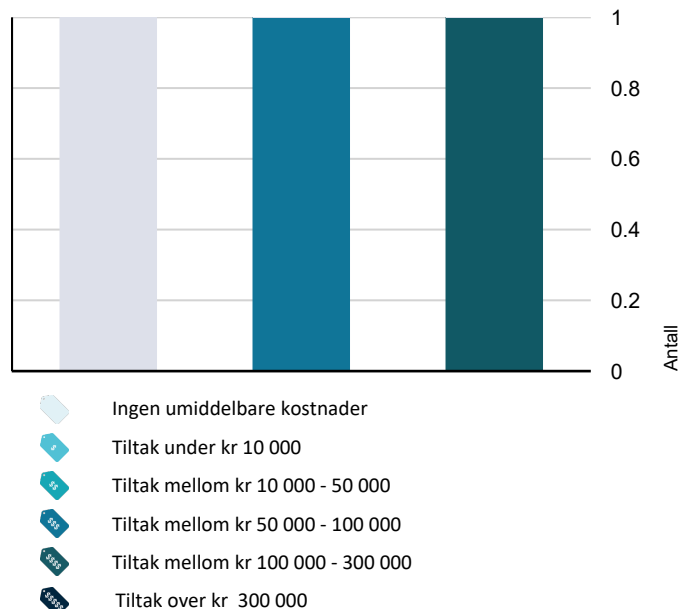
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 47/117 i Øystre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer - fra byggeår

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1944

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold, selv om det er foretatt oppgraderinger siden byggeår. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Foretatt påkostninger i år 2000 av bla.: - Vedovn og peisnnsats med oppgradering av pipe - Skiftet vinduer - Åpnet kjøkkenvegg mellom tidligere kjøkken og spisestue, nå større kjøkkenrom, samt skiftet kjøkkeninnredning - Malt overflater/vegger
------	---------------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

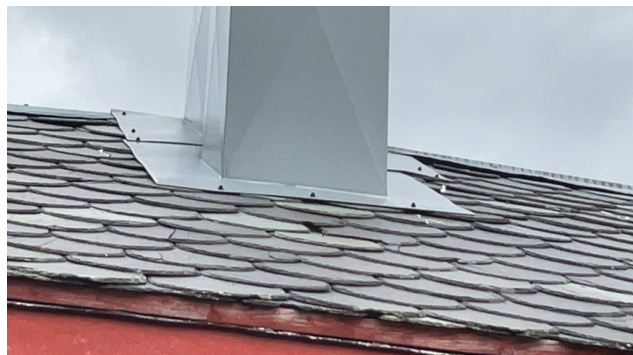
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Knekte takstein må skiftes.



Sprekk i enkelte og stedvis knekte takstein



Knekt takstein

! TG 2 Nedløp og beslag

Uten takrenner på nedside, montert takrenner av stål på overside.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Anbefaler montering av forkantbeslag og takrenner på nedsiden, samt etablering av bortledning av takvann vekk fra bygningskroppen.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Slitasje på renner, ikke egnet skjøt med benyttet teip i overgang til grad

Tilstandsrapport

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har maskinlaftkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstand/konstruksjonsoppbygging av vegg/på maskinlaft er ikke undersøkt da konstruksjonen er lukket med kledning på ytterside og innerside.

Men det er registrert sprekker i kledning, kuving og råteskader i kledningsbord, der nærmere undersøkelse av konstruksjoner i sin helhet/skadeomfang bør gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekker og råteskader i ytterkledning, spesielt i endaved mot grunnmur av stein som ligger nedtil steiner med fare for fuktpåkjenning, kontroll av selve veggkonstruksjon bør foretas



Åpninger/utgliding av overganger, her press fra yttermur/setninger fra grunn som årsakssammenhengende



Bemerket råte i overgang vindu og anbefaler kontroll av selve veggkonstruksjon



Dels på overside ligger vegg inntil terreng, fuktutsatt for fuktpåkjenning fra grunn

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon har ingen inspeksjonsmuligheter da denne er lukket, som jmf referansenivå er det ikke lufting av konstruksjon og ukjent isolering, ved skifte/endring av tak eller bruksendring bør det foretas renovering av tak da kondens kan forekomme vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Vinduer - fra byggeår

Doble koblete 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av vinduer, må hensyntas alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Slitasje

! TG 2 Vinduer

Koblede 1+1-lags glass i malt tre med sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig er det registrert begynnende sprekkdannelse i kitt utvendig der vedlikehold er nærliggende

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre i stalldør, adkomst til vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av ytterdør, må hensyntas alder og manglende pakning i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vedlikeholdsbehov

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkerte og malt tregulv.

Vegger er kledd med malt trepanel.

Himlinger er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avflassing av maling i himling i stue, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag.

Bemerket skjevheter i gulv/vegg og himlingskonstruksjoner, årsakssammenheng med fundamenteringsmetode/grunnforhold.

Spor av aktivitet fra mus/skadedyr bla. under trapp fra gulv og luftespalte i vegg i loftetasjen, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Avflassing av maling, ved fuktmåletaking rundt pipestamme var det ikke fuktutslag



Bemerket glippe mellom gulv/gulvlist

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 44 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe og stålpipes. Heldekkende beslag på piper over tak. Plassmurt peis med ettermontert innsats med pusset utførelse og skifer på bunn. Vedovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

! TG 2 Kryp kjeller

Trebjelkelag med bjelker, uisolert gulv og kun isolert under spisestuedel med stubbeloft av trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv er uisolert i store deler av gulvkonstruksjon og må hensyntas, ene del under spisestue har isolert med stubbeloft av trefiberplater. Isolert del har synlig aktivitet/skade fra mus/skadedyr og må hensyntas. Tiltak med isolering og etablering av gulvkonstruksjon bør vurderes, kombinert med oppretting av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Synlig aktivitet/skade i osolasjon fra mus/skadedyr



Gulvkonstruksjon er uisolert

! TG 2 Innvendige trapper

Fritidsboligen har malt tretrapp til hems/loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen til hems er bratt med høye trinn, trappen mangler håndløper, hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Hems har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det kan brukes til boligformål slik som trapperom, ekstra soveplass osv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak bør vurderes.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malt heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning i malte plater og profilerte heltre fronter med over- og underskap, heltre benkeplate i eik. Et overskap med glassdør.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er 12 v kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator har ved funksjonstest begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TG IU Solcelleanlegg

Solcelleanlegg med regulator og batteri plassert i hems. Opplegg med kontakter og 12v belysning.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert, for vurdering anbefales kontroll av elektriker.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.
(ikke montert tilstrekkelig under befaring og jmf eier skal avvik lukkes og forutsettes utført i rapport)

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

(kostnadsestimat kan avvike)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende mur/steiner under hjørne på hytte, må foretas tiltak og undersøkelse av mur i sin helhet

Tilstandsrapport



Gjennomgang av mur bør foretas

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Anneks med gang og to soverom.

Fundamentert med steiner på grunn/terreng. Trebjelkelag med uisolert gulv.

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med med skifer.

Koblede 1+1-lags glass i treramme.

Ytterdør av tre i stall, adkomst til gang.

Innvendig lakkert heltregulv, vegger og himlinger kledd med trepanel.

Plassbygd køyeseng på et soverom.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Bemerkninger:

Vinduer er slitt og ytterdør, preget av elde og slitasje.

Fuktskjolder på vegg ved vindu.

Slitasje på gulvoverflate

Råteskader i yttervegg, terreng ligger nært på overside, gravd bort noe masser.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og daterte byggetegninger.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks med soverom og toalettrom, svalgang i mellom.

Fundamentert med støpt dekke av betong med lettklinkerblokker. Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater med åpent og luftig kryprom. Yttervegger i laftet tømmer. Saltakkkonstruksjon med sperrer og åser, teknet med skifer.

Overbygd svalgang på 4 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Ytterdører av malt tre.

Koblede 1+1-lags vinduer i malt treramme.

Innvendig heltregulv, vegger i laftet tømmer og trepanel i himlinger med tømmeråser.

Toalettrom har multisett med utvendig tank. Propan gassvarmer.

Soverom har montert vedovn tilknyttet stålpipe og skifer som brannmur.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1944

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthus med bod.

Oppført i lafteplank. Trebjelkelag med tregulv på terreng med steiner/lettklinkerblokker. Saltakkkonstruksjon med åser, teknet med skifer. Ytterdør av staldør i tre.

Bemerkninger:

Bygningen er preget av elde og slitasje med tiltaksbehov, skjevheter og råte i bygning. Kost/nytte må vurderes før igangsettelse av tiltak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

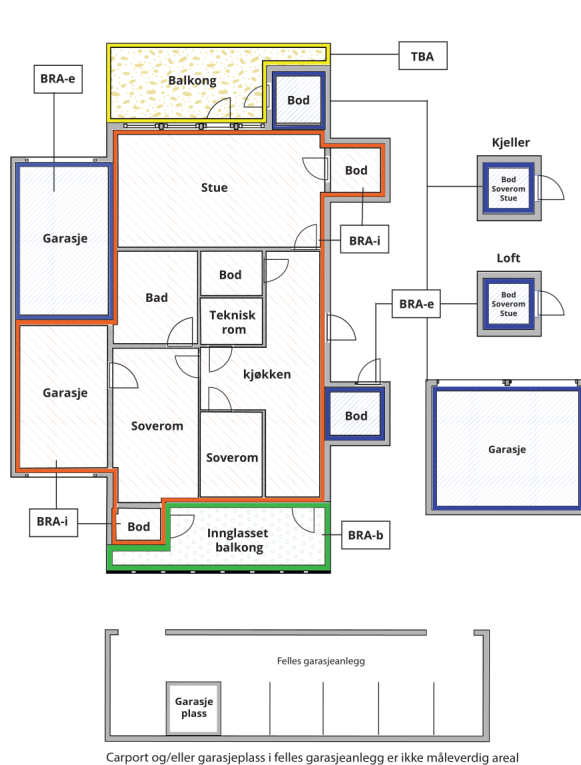
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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)		
1.etasje	46			46	
Loftetasje					
SUM	46				
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, Kjøkken, Vindfang		
Loftetasje	Soverom, Soverom 2, Trapperom		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet, målt til 45,59 kvm i 1.etasje og medtatt 46 kvm i arealoppsett. Loftetasjen har ikke målbart areal pga lav takhøyde.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Soverom, Soverom 2, Gang	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Soverom, Toalettrom	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bygningen er byggesøkt som uthus med toalettrom og ved/verkstedbod, men bygningen er benyttet som anneks med soverom i den ene delen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	46	0
Anneks	27	0
Anneks	18	0
Uthus	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Egil Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	47	117		0	1126.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Turrsjøen 6

Hjemmelshaver

Myhre Egil

Kommentar

Gjerde på nedsiden er opplyst om ligger noe utenfor tomtegrense og må hensyntas.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Turrsjøen ved foten av Rundemellen i Øystre Slidre kommune. Beliggende med gode solforhold og flott utsikt mot bla. Turrsjøen og fjellene; Spåtind, Goarn, Jutulknatten, Kalvemellen og Rundemellen. Avstand til Fagernes/E16 med alle fasiliteter er 22 km. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet, kort avstand til preparerte skiløyper vinterstid.

Adkomstvei

Adkomst fra gruset helårsvei, innkjørsel av naturvei og parkering ved hytte. (kostnader veivedlikehold/brøyting fordeles etter kostnad)

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann må medbringes eller hentes i bekk.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Toalettløsning med bido/mulltoalett i anneks.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område (landbruk, natur, fritid) og spredt fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomt med naturengrundt bebyggelse ellers naturtomt ved beite/stølsvoll i skrående terreng ved lauv/barskog 960 m.o.h. Inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
120 000	1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	20.06.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.05.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	6	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	
2	07.07.2025	

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/NQ9898>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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