





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Vesleånvegen 86, 2918 ULNES  
 VESTRE SLIDRE kommune  
 # gnr. 70, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 99 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.07.2024

Rapportdato: 01.08.2024

Oppdragsnr.: 11138-1482

Referansenummer: PA6810

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024237



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende øverst i Svedalen mot Fosheim seter ved Vaset i Vestre Slidre kommune. Ligger usjenert til med gode solforhold og flott utsikt utover dalføret, Strandefjorden og Synet. Avstand til Vaset med butikk, restauranter og alpinbakke er 4 km. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 17 km. Fint turterreng i umiddelbar nærhet sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

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

Hytta er bygget over en etasje og hems, byggeår er 2003 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av bruksslitasje og anbefalinger. Men det er bemerket avvik på våtrom som må påregnes tiltaksbehov.

For ytterligere opplysninger se rapport.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av utskiftende drenerende sprengsteinsfylling. Fundamentert med støpt dekke av betong, pusset utførelse på utvendig mur. Gulvkonstruksjon er av støpt dekke av betong på grunn, tilfarergulv i alle rom med tregulv og etasjeskille av trebjelkelag til hems.

Yttervegger i laftet 6" tømmerkonstruksjon.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekkingen er av torv, montert takrenner av tre.

Koblede vinduer med 1+1-lags glass i trerammer med sprosser i ytre ramme. Utvendig omramning rundt vinduer. Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til entre. Ytterdører i staldør av tre, adkomst til bod og vaskerom/teknisk rom. Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue. Utvendig omramning rundt dører.

Overbygd terrasse og svalgang fra sørlig retning og rundt til gavlvegg i stue på 49 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller og montert rekkverk. Utskjærte søyler ved terrasse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med skifer bruddheller, heltregulv på soverom og hems. Betonggulv i bod. Vegger er i laftet tømmer, trepanel på enkelte delevegger. Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken og hems.

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 moderat til lave forekomster.

Elementpipe i lettklinker. Åpen plassmurt peis i stue med kleber i grue og peisbru, ellers pusset og malt utførelse. Montert vedovn ved siden av.

Fritidsboligen har tretrapp til hems, montert rekkverk og rekkverk rundt trappeåpning fra hems.

Innvendig har fritidsboligen heltre malt furudører.

Plassbygd dobbelseng med skap og nattbord i malt heltre på hovedsoverom. Plassbygd køyeseng med skuffer og skap av malt heltre på de andre soverom. Plassbygde senger og skap av malt heltre på hems.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2002. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er kledd med trepanel og laftet tømmer. Himling er kledd med trepanel.

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, gulv er tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Bad har montert klosett, servant, badekar og dusjkabinett. Baderomsinnredning i heltre med over-og underskap, høyskap og speil. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2002.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger i laftet tømmer og trepanel.

Himling er kledd med trepanel.

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, gulvet er tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Vaskerom har montert utslagsvask med kran og opplegg til vaskemaskin. Det er ingen ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast med åpne fordelerstammer i vaskerom/teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med varmekabel, stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom/teknisk rom.

Utekran på yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i alle rom med skifergulv og bad.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i teknisk rom.

Termostater er montert i teknisk rom.

Montert røykvarsler, slukkeutstyr med brannslukningsapparat og brannvannslange plassert i vaskerom.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Tomt med natureng/gress ved hytte, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 860 m.o.h.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

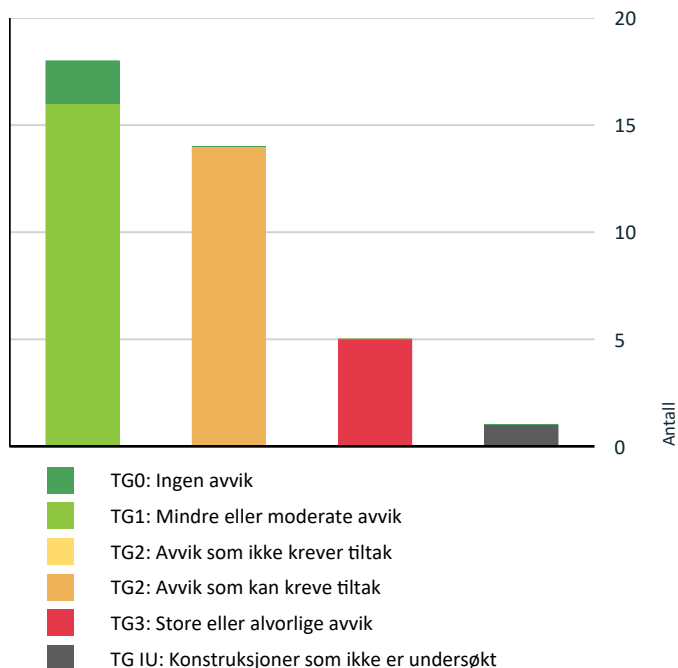
## Fritidsbolig

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



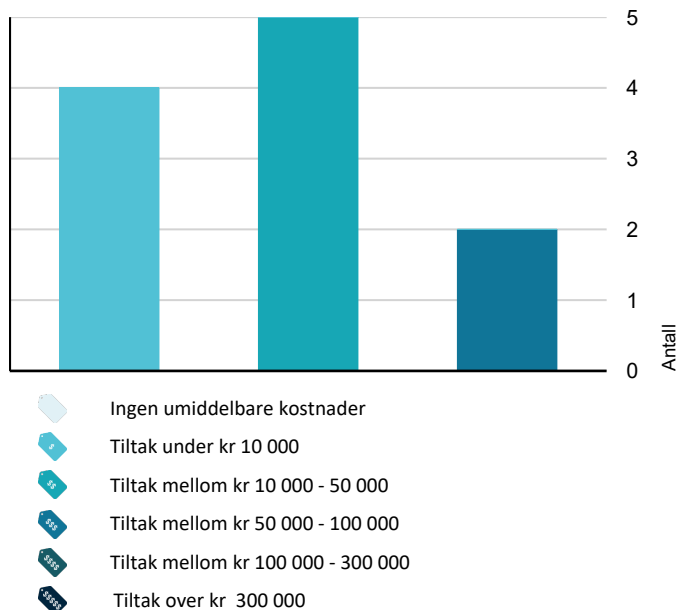
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## 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 bolig på eiendommen 70/78 i Vestre 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

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2003

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Igangsettelsestillatelse er gitt i 2002, ferdig i 2003 og ferdigattest i 2004.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking fra byggeår, ansees ikke som tiltaksbehov selv om halve forventet levetid er passert på undertaktekking og ihenhold til alder ansees med restlevetid. Men bemerket behov for vedlikehold av torv og ved møne mangler dels torv.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Anbefales vedlikehold/lokale tiltak

### TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner av tre.

### Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Lekkasje i skjøt

### TG 2 Veggkonstruksjon

Laftet 6" tømmerkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må foretas tiltak/vedlikehold av enkelte yttervegger mot solvendte vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

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

## TG 2 Vinduer

Koblede vinduer med 1+1-lags glass i trerammer med sprosser i ytre ramme. Utvendig omramning rundt vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefales vannbrett/beslag på vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes.

## TG 1 Dører

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til entre.  
Ytterdører i stalldør av tre, adkomst til bod og vaskerom/teknisk rom.  
Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Utvendig omramning rundt dører.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd terrasse og svalgang fra sørlig retning og rundt til gavlvegg i stue på 49 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller og montert rekkverk. Utskjærte søyler ved terrasse.

### Vurdering av avvik:

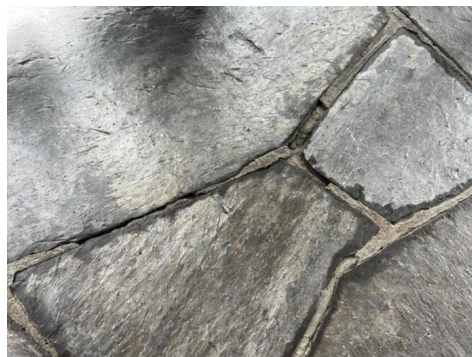
- Det er påvist andre avvik:

Registrert bom (hullrom) på enkelte skiferheller og bemerket stedvis manglende fugemasse. Tiltaksbehov kan vurderes.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.



Bom (hullrom) i enkelte heller, samt registrert stedvis manglende/sprekk i fuge

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv er belagt med skifer bruddheller, heltregulv på soverom og hems. Betonggulv i bod.  
Vegger er i laftet tømmer, trepanel på enkelte delevegger.  
Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken og hems.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

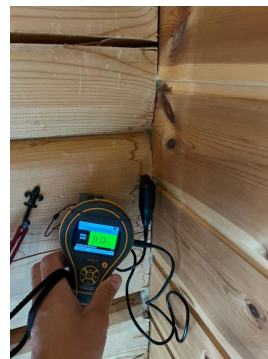
Registrert bom (hullrom) i enkelte skiferheller, ansees ikke som tiltaksbehov og bør holdes under tilsyn ved endret tiltaksbehov.

Bemerket bruksslitasje på heltregulv der tiltak med slip/overflatebehandling bør etterhvert vurderes.

Fuktmerke på vegg i et soverom og bad, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Fuktskjolder stedvis på vegg i soverom og bad, ved fuktmåletaking er ikke fuktutslag

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Gulvkonstruksjon er av støpt dekke av betong på grunn, tilfarergulv i alle rom med tregulv og etasjeskille av trebjelkelag til hems. 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 7 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 14 mm i hele rommet.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker.

Åpen plassmurt peis i stue med kleber i grue og peisbru, ellers pusset og malt utførelse. Montert vedovn ved siden av.

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

## TG 1 Innvendige trapper

Fritidsboligen har tretrapp til hems, montert rekkverk og rekkverk rundt trappeåpning fra hems.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltre malt furudører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd dobbelseng med skap og nattbord i malt heltre på hovedsoverom. Plassbygd køyeseng med skuffer og skap av malt heltre på de andre soverom. Plassbygde senger og skap av malt heltre på hems.

## VÅTROM

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### Generell

Vaskerom fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2002. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger i laftet tømmer og trepanel.  
Himling er kledd med trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, gulvet er tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har montert utslagsvask med kran og opplegg til vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2002. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med trepanel og laftet tømmer.  
Himling er kledd med trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er i våtsoner etablert organisk materialer/ikke fuktbestandige materialer i våtsoner som ved vindu, badekar eller dusj. Manglende tettesjikt også i overgang gulv/vegg. Ved vannsøl eller lekkasje vil det føre til fukt i konstruksjoner.

Registrert fukt skjolder ved yttervegg, dette er fra byggeår jmf eier, men ved fukt måletaking var det ikke fuktutslag. (gjennomføring til utekran bør holdes under tilsyn)

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke tettesjikt i vegg/våtsone



Ikke tettesjikt i vegg/våtsone

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med skifer bruddheller. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, gulv er tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



# Tilstandsrapport



Ikke registrert tettesjikt fra sluk

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant, badekar og dusjkabinett.  
Baderomsinnredning i heltre med over-og underskap, høyskap og speil.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

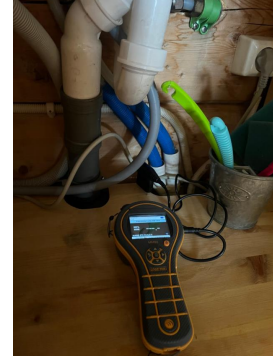
## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap.

Bemerket lyd fra komfyr, anbefales tiltak.  
Ellers registrert normal slitasjegrade utifra alder.



Ved fukt måletaking av bunn kjøkkenskap var det ikke fuktutslag

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast med åpne fordelerstammer i vaskerom/teknisk rom.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.  
Tilstandsgrad basert på alder, men avløpsrør er skjult og tilstand på avløpsrør er derfor ikke kjent.

## TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

# Tilstandsrapport

Hovedvannledning av plast med varmekabel, stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom/teknisk rom.  
Utekran på yttervegg.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring.  
Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i alle rom med skifergulv og bad.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i teknisk rom.  
Termostater er montert i teknisk rom.

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.  
**2003**
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 Foretatt tilleggsarbeid i med bytte av regulator i 2020 og 2021,**

**samsvarserklæring foreligger. Foreligger ikke dokumentasjon av montering fra byggeår annet enn fakturaer.**

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

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



Sikringskap

## ! TG 0 Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Montert røykvarsler, slukkeutstyr med brannslukningsapparat og brannvannslange plassert i vaskerom.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av utskiftende drenerende sprengsteinsfylling.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med støpt dekke av betong, pusset utførelse på utvendig mur.

### TG 0 Terrengforhold

Tomt med natureng/gress ved hytte, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 860 m.o.h.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	99	10		109	49
Hems					
<b>SUM</b>	<b>99</b>	<b>10</b>			<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom/teknisk rom	Bod	
Hems	Hemsrom		

### Kommentar

Hems er benyttet som soveplass og lagerplass, tilfredsstillende ikke krav til målbart areal pga lav takhøyde. Gulvareal er 51 kvm oppført i to deler og lav åpning til lagerplass.

Det er montert løs brannstige fra hems, men vindustørrelse tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei.

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, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	99	10

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Kari Brøckermann	Kunde
	Karlheinz Brøckermann	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	70	78		0	1148.1 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Vesleånvegen 86

### Hjemmelshaver

Brøckermann Kari 1/2, Brøckermann Karlheinz 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende øverst i Svedalen mot Fosheim seter ved Vaset i Vestre Slidre kommune. Ligger usjenert til med gode solforhold og flott utsikt utover dalføret, Strandefjorden og Synet. Avstand til Vaset med butikk, restauranter og alpinbakke er 4 km. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 17 km. Fint turterreng i umiddelbar nærhet sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

### Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, innkjørsel med parkering ved hytte.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Fosheim sæter 2, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

### Om tomten

Tomt med natureng/gress ved hytte, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 860 m.o.h. Vedfyrt badestamp av tre skal medfølge jmf eier, ikke tilstandsvurdert/funksjonstestet.

### 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 taksten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.06.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	10.06.2024	Kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eiere som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest fra 2004			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Fakturaer elanlegg 2003, 2020/21 og 2022 Dokumentasjon for elanlegg 2020/21 med samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Feierapport fra 2023			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst fra 2003			Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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 bolig-omsetningen. 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/PA6810>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon