





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Synhauglie 84, 2943 ROGNE  
 ØYSTRE SLIDRE kommune  
 gnr. 53, bnr. 1, fnr. 169

## Markedsverdi

**1 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 18.09.2024

Oppdragsnr.: 21462-1250

Referansenummer: XH1120

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024329



 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

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i Synhauglie, i området øst for dalføret i Øystre Slidre kommune. Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte oppført med alt på en flate. Byggeår 1961. Hytta ble tilbygget i 1980 og nåværende eier har utført tiltak og vedlikehold med b.la. strømanlegg, boret etter vann, overflateoppussing, terrasse og opprettningsarbeid med nye sålefundamenter under opprinnelig ringmur på hytta.

Det er oppdaget avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det er gjort arbeid med å lage nye fundamenter/såle under hytta. Det ble målt skeivheter i bærende konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon og bjelkelag. Det bør forsøkes å innhente mer informasjon fra utførende bedrift på dette. Her om b.la. informasjon på hvordan grunnarbeid ble utført og om hytta har stabilisert seg med di skeivheter som er registret.

Ny eier må regne med noen kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

## VIKTIG:

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på at utførte arbeider med tilbygget badrom og bruksendring av av tilbygget bod, nå soverom, er byggemeldt/godkjent av kommunen. Det er innlagt vann i bygget. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent utslippstillatelse for denne installasjonen.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1961

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak oppført med takstolkonstruksjon av tre. Det er luftet kaldtloft med luke på soverom. Taktekkingen er av pappshingel og med takrenner/nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med enkelte koblede glass 1+1, ellers 2-lags isolerglass. vinduer er datert i fra 1978, 2012 og 2015.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt to fløyet terrassedør i tre med glassfelt. Terrassedør datert i 2021. Terrasser oppbygd på punktfundamenter av betong og trebjelkelag belagt med terrassebord.

[Gå til side](#)

## INNVENDIG

Gulver belagt med klikkvinyl og vinylbelegg i gang med gulvvarme. Veggene har malt trepanel. Innvendige tak har trepanel. Bygget har gulv av trebjelkelag med stubbelofter av tre. tilbygg har stubbelofter av trefiberplater.

Bygget har isolert stålpipeline og vedovn.

Innvendig har bygget malte furu fyllingsdører.

[Gå til side](#)

## VÅTROM

### Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg med elektrisk gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett for urin og cinderella brennkammertoalett. Det er dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via klaffventil i vindu.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkenet har benkeinnredning med skrog av laminerte plater og malte formpressede fronter. Benkeplaten er av laminat og med nedfelt oppvaskkum med avløp for gråvann. Det er montert komfyrvakt. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via åpning av vindu.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og det er kun lagt opp vann på bad.  
Det er avløpsrør av plast for gråvann.

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler.  
Varmtvannstanken er på ca. 30 liter og plassert på bad. Egen pumpe til utvendig brønn på baderom.

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang.

Det er utvendig påkoblingskap med fjernavleser på yttervegg.  
Brannslukningsutstyr i bygget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.  
Bygget har ringmur i murkonstruksjon. Overvann fra tak/eiendom ledes ned til terreng.  
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuksikring. I forbindelse med oppretting er det bygget nye fundamenter på utskiftede masser.

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt.  
Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Avløp for dusj og urinal er lagt til steinsatt infiltrasjonsgrøft.  
Det er boret grunnboret brønn.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

Bygning er opprinnelig tilbygget med vedbod og utedo.  
Rommet benyttes nå som soverom. Overbygget veranda er bygget om til baderom. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent omdisponering/bruksendring av sekundærdel til primærdel. Det foreligger ikke godkjent tiltak på tilbygget baderom.

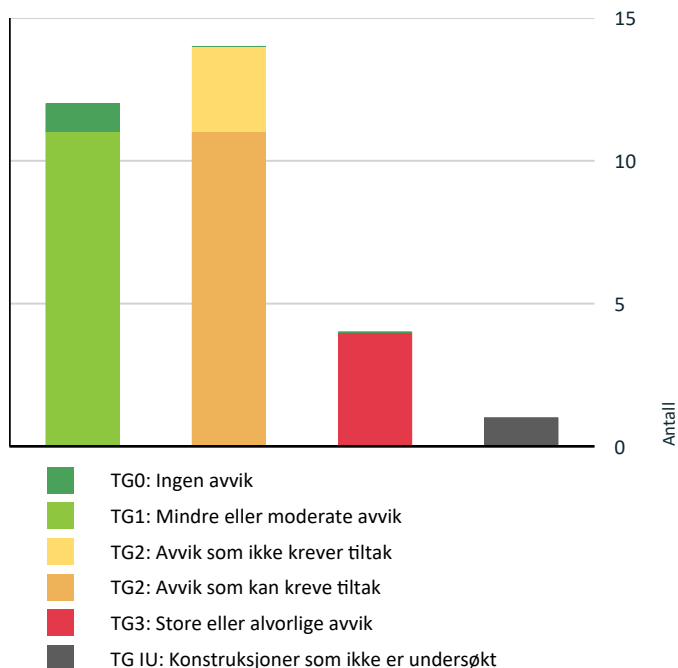
## Bod

- Det foreligger ikke tegninger



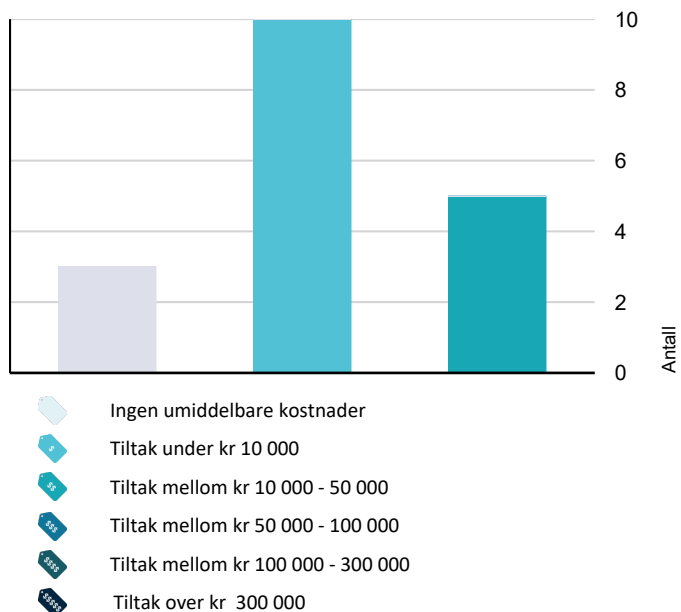
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 53/1 feste nr. 169 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-/igangsettingstidspunkt.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger i tegninger.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Tiltak med strøm
2020	Modernisering	Tiltak med brønn
2021	Modernisering	Tiltak med ny pipe/ildsted
2019	Ombygging	Tiltak med jekking, modernisering og arbeid på hytta.,
1980	Tilbygg	Tiltak med tilbygg

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis løs shingel og ufaglig avslutning ut over forkantbeslag på ene langside.

Vindskier er værslitt og med oppsprukket trevirke.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og lokal utbedring

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ufaglig avslutning



Værslitt/oppsprukkede vindskier

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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:

Det er registrert frostsprengte nedløp, takrenner med motfall/deformasjoner og ufaglig løsning mellom forkantbeslag og takrenne.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring og utskifting av takrenner og nedløp.

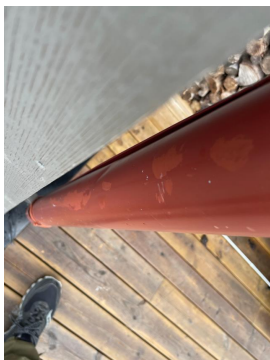
Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Ufaglig løsning mellom beslag og motfall på renne



Frostsprengt nedløp

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skevheter må sees i sammenheng med utført oppretting og hvor bygget fungerer med disse.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak oppført med takstolkonstruksjon av tre. Det er luftet kaldtloft som er besiktiget fra luke på soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

### • Andre tiltak:

Lokalt tiltak med forebygging av skadedyr.

Bygget fungerer med registrerte skeivheter og må sees i sammenheng med utført oppretting av grunnmur.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Synlige skeivheter i takkonstruksjonen

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med enkelte koblede glass 1+1, ellers 2-lags isolerglass. vinduer er datert i fra 1978, 2012 og 2015.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis løse/trange klinker og vinduer med skeivheter.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt to fløyet terrassedør i tre med glassfelt. Terrassedør datert i 2021.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser oppbygd på punktfundamenter av betong og trebjelkelag med terrassebord.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Nivåforskjell på deler av terrasse er over 0,5 meter og hvor det derfor er krav til rekkverk.

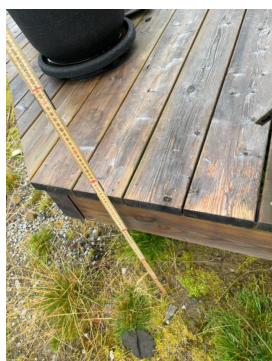
Skade i ene søylefundament.

Værslittasje registrert på den eldste delen.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulver belagt med klikkvinyl og vinylbelegg i gang med gulvvarme. Veggene har malt trepanel. Innvendige tak har trepanel.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv av trebjelkelag med stubbeloft av tre. tilbygg har stubbeloft av trefiberplater.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue, soverom.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 35 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- 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

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og undersøkelser av grunn og grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen er utført og det er ikke kjent om hytta nå er stabil. Se kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Radon

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "moderat til lav" forekomster.

## Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har isolert stålpipes og vedovn.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller under tilbygg med stubbeloft av trefiberplater. Stubbeloft av trebord under opprinnelig hytte. Kryperom er besiktiget fra luker.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råteskadet trevirke i krypkjeller



Det måles høye fuktverdier med ytterligere skadepotensiale for sopp/råte.



Mangler fuktsperre på grunn/tilbygg



Mangler fuktsperre på grunn/hytte

## Innvendige dører

Innvendig har bygget malte furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

Registrert noe slitasje på overflater og beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad bygget i 2020. og teknisk forskrift fra 2017 er lagt til grunn ved vurderingen.

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på arbeider.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier



### ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med elektrisk gulvvarme. Det er målt lokalt fall til sluk og 30 mm oppbrett ved dørterskel.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ufaglig gjennomføring

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett for urin og cinderella brennkammertoalett. Det er dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via klaffventil i vindu.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone på yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har benkeinnredning med skrog av laminerte plater og malte formpressede fronter. Benkeplaten er av laminat og med nedfelt oppvaskkum med avløp for gråvann. Det er montert komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis sår/hakk i laminerte plater og ufaglig avslutning på benkeplate (synlig spon)

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via åpning av vindu.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og det er kun lagt opp vann på bad.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 30 liter og plassert på bad. Egen pumpe til utvendig brønn på baderom.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang.

Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg.

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.  
**2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Det mangler samsvarserklæringer på utførte arbeider på anlegget. Generelt anbefales det at el-anlegg får en utvidet el-kontroll vært 5 år. Samsvarserklæringer er ikke fremvist. Disse bør fremvises/innhentes

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 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.*

Brannslukningsutstyr i bygget. Røykvarslerer er demontert og må monteres.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det mangler røykvarsler utenfor tilbygget soverom.**
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslerer?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

## TG1 Drenering

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

Bygget har ringmur i murkonstruksjon. Overvann fra tak/eiendom ledes ned til terreng.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuksikring. I forbindelse med oppretting er det bygget nye fundamenter bygget på utskiftede masser.

## TG2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Eier opplyser at det er bygget nye stripefundamenter av betong under grunnmur i 2019/2020.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Synlige sprekkdannelser i gammel mur

## TG0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

## TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Avløp for dusj og urinal er i følge eier lagt ut i steinsatt infiltrasjonsgrøft. Det er boret grunnboret brønn.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpshåndtering av gråvann-installasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1980

#### Kommentar

Byggeåret er ikke kjent og kun antatt

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

#### Beskrivelse

Uthus oppbygd på stedlige masser og med yttervegger av lafteplank. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med pappshingel.

Bygningen fremstår i dårlig stand, har synlige skeivheter og manglende vedlikehold.

Bygning er ikke vurdert utover dette og må vurderes opp mot kost/nytteverdi.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m<sup>2</sup>/68 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig: Gang, Bad, Stue/kjøkken, 3 Soverom*

*Andre bygg: Bod*

*Bruksareal andre bygg: 8 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 1 450 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi uten fradrag

1 500 000

Fradrag for festet tomt

-

40 000

### Konklusjon markedsverdi

**1 450 000**

### Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 512	01.01.2024	Kr. 1 512	Kr. 40 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Synhaugen 5 ,2943 ROGNE 59 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	03-01-2024	1 600 000	<b>1 800 000</b>	0	1 800 000	<b>30 508</b>
2 Synhauglie 50 ,2943 ROGNE 50 m <sup>2</sup> 1968 2 sov	28-03-2021	1 200 000	<b>1 400 000</b>	0	1 400 000	<b>28 000</b>
3 Synhauglie 24 ,2943 ROGNE 61 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	30-10-2022	1 450 000	<b>1 550 000</b>	0	1 550 000	<b>25 410</b>
4 Synhauglie 56 ,2943 ROGNE 54 m <sup>2</sup> 1968 2 sov	26-09-2023	1 250 000	<b>1 370 000</b>	0	1 370 000	<b>25 370</b>
5 Synhauglie 55 ,2943 ROGNE 60 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	28-11-2023	670 000	<b>575 000</b>	0	575 000	<b>9 583</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	4 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (Stipulert)	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>19 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Fritidsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

<b>Bod</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>0</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>

# 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 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	76
<b>SUM</b>	<b>68</b>				<b>76</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Ny arealstandard:  
- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bygning er opprinnelig tilbygget med vedbod og utedo. Rommet benyttes nå som soverom. Overbygget veranda er bygget om til badrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent omdisponering/bruksendring av sekundærdel til primærdel. Det foreligger ikke godkjent tiltak på tilbygget badrom.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:* Det er registrert avvik på dagslysflate jmf. dagens regelverk.

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
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 tegninger  
*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### 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)
<b>Fritidsbolig</b>	68	0
<b>Bod</b>	0	8

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	53	1	169	0	0 m <sup>2</sup>	Punktfeste, areal ikke oppgitt. For ytterligere opplysninger se festekontrakt	Festet
<b>Adresse</b> Synhauglie 84			<b>Festekontrakt</b> 30.08.1968		<b>Neste justering</b>	<b>Utløpsdato</b>	
<b>Hjemmelshaver</b> Tveit Inge 1/1							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Synhauglie, i området øst for dalføret i Øystre Slidre kommune. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og utsikt. I området er det fine forhold for friluftsliv sommer og vinter, med stier og turterreng til bla Synhaugen som nærmeste fjell/ turmål. Kort avstand til preparerte skiløyper om vinteren og ca. 30 km til Beitostølen med bl.a alpinanlegg.

### Adkomstvei

Adkomst via privat helårsvei med gruset innkjøring/parkering ved hytta.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har ukjent avløpsløsning. Antatt avløp til tank for urinal og dusj videre til spredegrøft. Det er ikke innlagt avløp for svartvann.

### Regulering

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

### Om tomten

Tomten er naturtomt beliggende i skrående fjellterreng med lauv/barskog på ca. 900 m.o.h.

### Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet 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		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no/Ambita	05.08.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	30	Nei
Offentlige planer		Se kommuneplan.	Ikke gjennomgått		Nei
Budsjett eier på utførte arbeider	07.10.2019	Fremvist.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	04.06.1980	Innhentet	Gjennomgått	3	Ja
Kommunal info fra megler.		Fremvist. 5 vedlegg.	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	03.08.1979	Fremvist	Gjennomgått	3	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 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 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

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

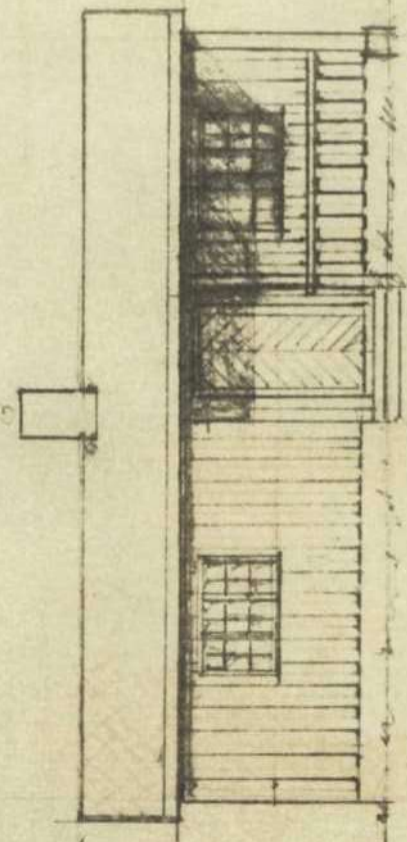
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XH1120>

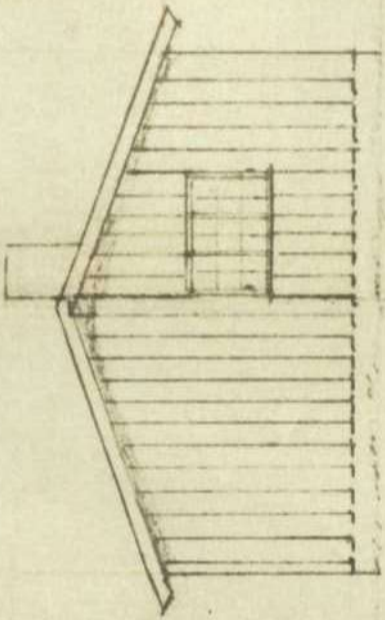
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

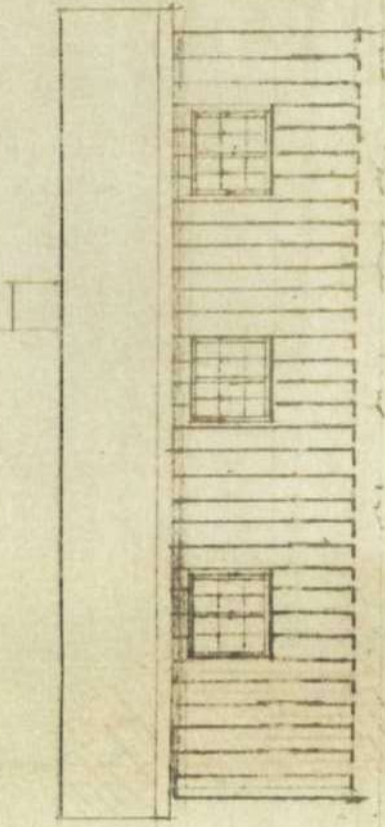




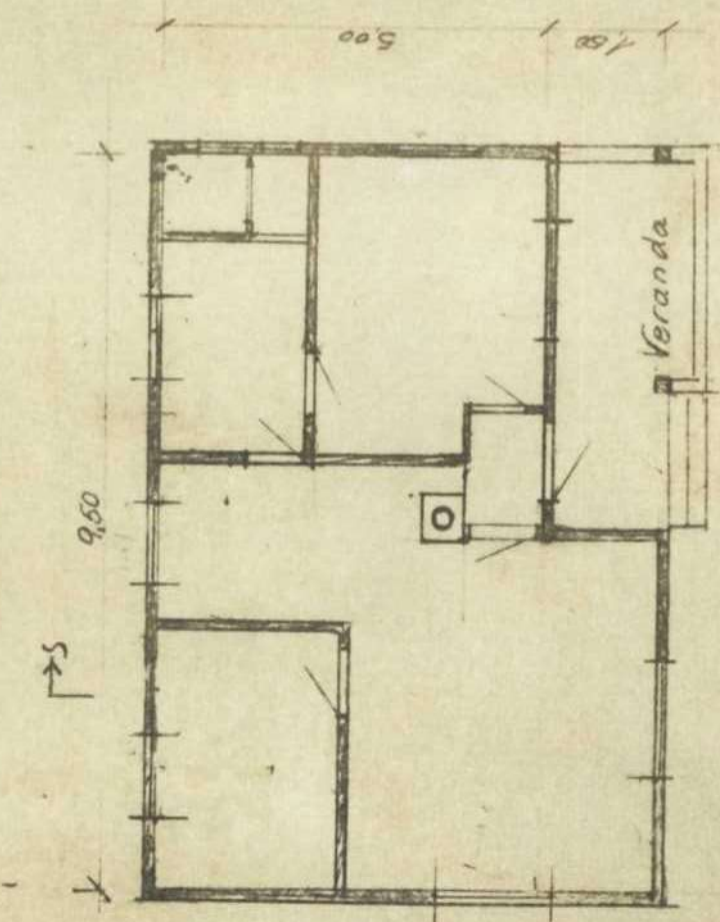
Mot Syd



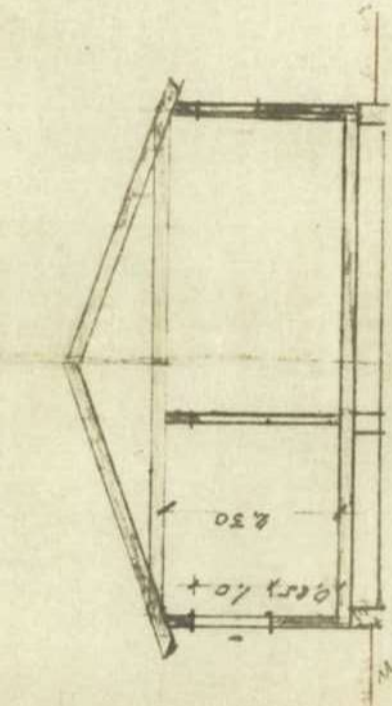
Mot Vest



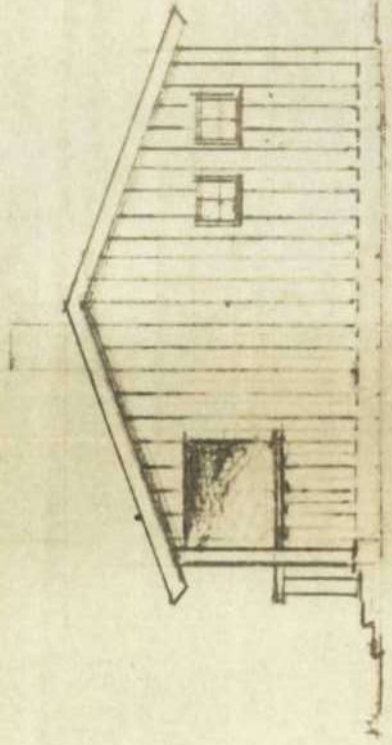
Mot Nord



Plan M=1:100



Snitt S-S



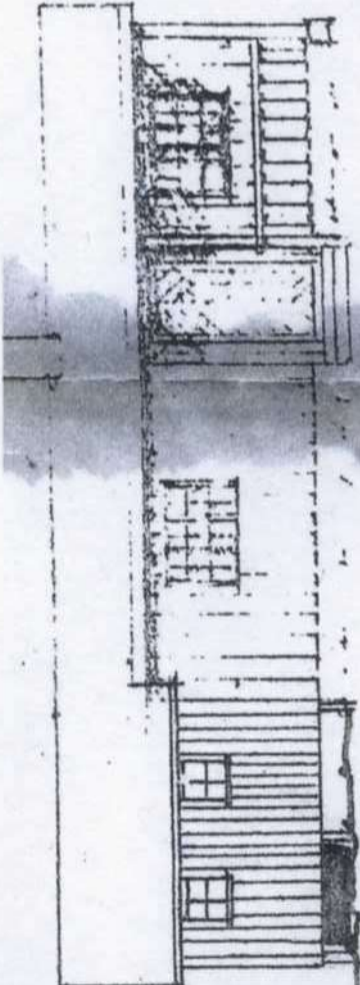
Mot Vest Øst  
M=1:100

*Hyllie*

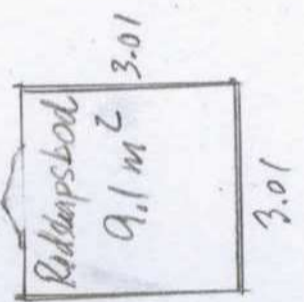
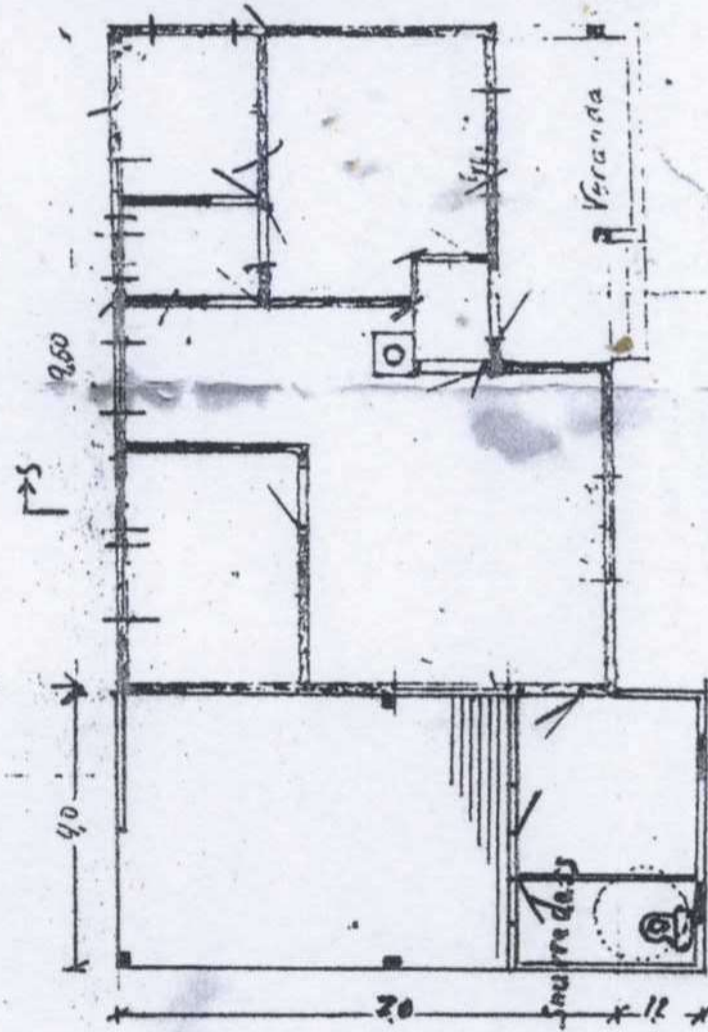
*For hr. Fagernes.*

*Synshaugen Ø. Slidre*





Mot Syd

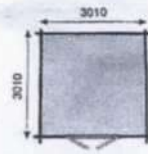


ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
Sektor for kultur, utvikling  
og næring. 2377 09

*Liv B. Mør*

**Timmerförråd 9,1 m<sup>2</sup>**

Løftet 20x120 mm.  
 Underlagspapp.  
 Gulv: 17 x 95 mm.  
 Dobbeldør 145x176 cm  
 Vekt 370 kg.  
 Pakkestørrelse:  
 60x115x370 cm.



ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
 Sektor for kultur, utvikling  
 og næring. 23/7.09

Liv Btman

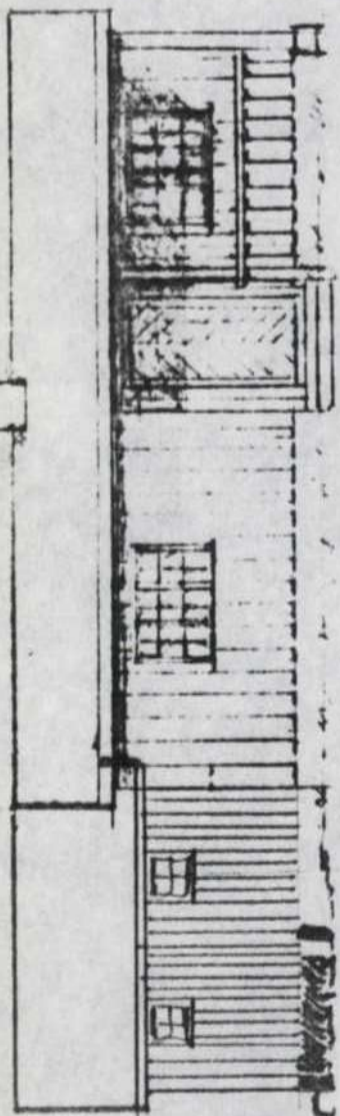


Vekt 270 kg.  
 Pakkestørrelse: 32x105x240.

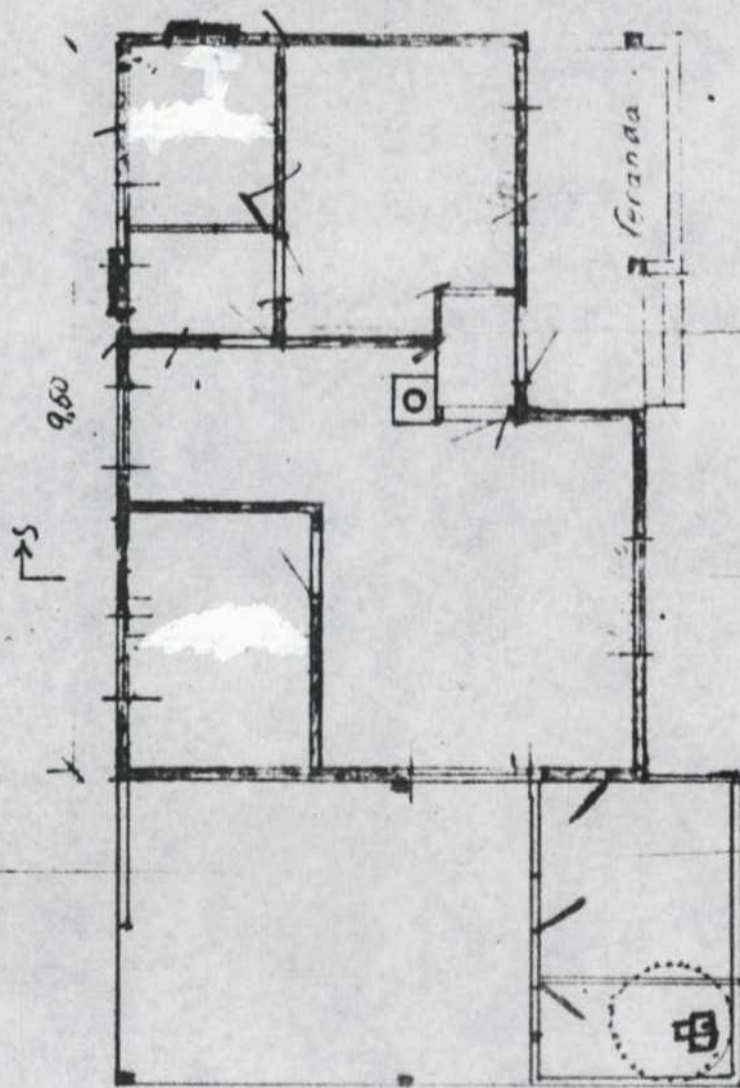






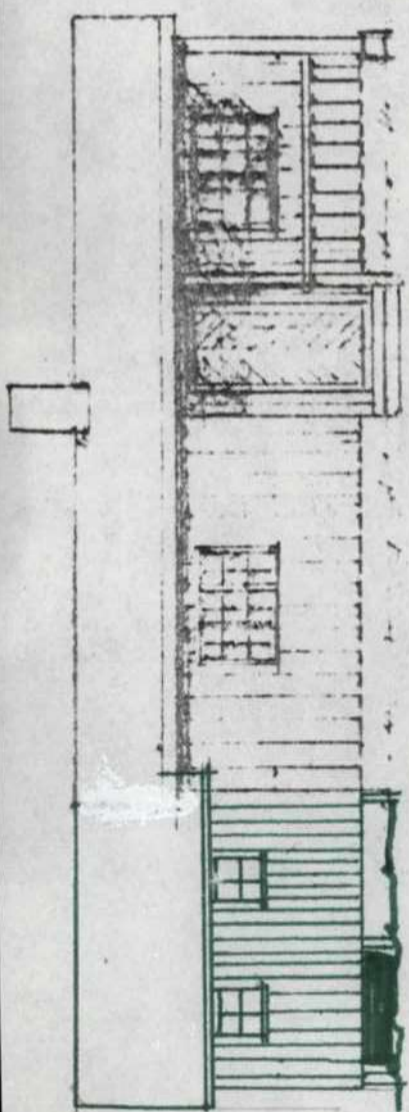


Mot Syd

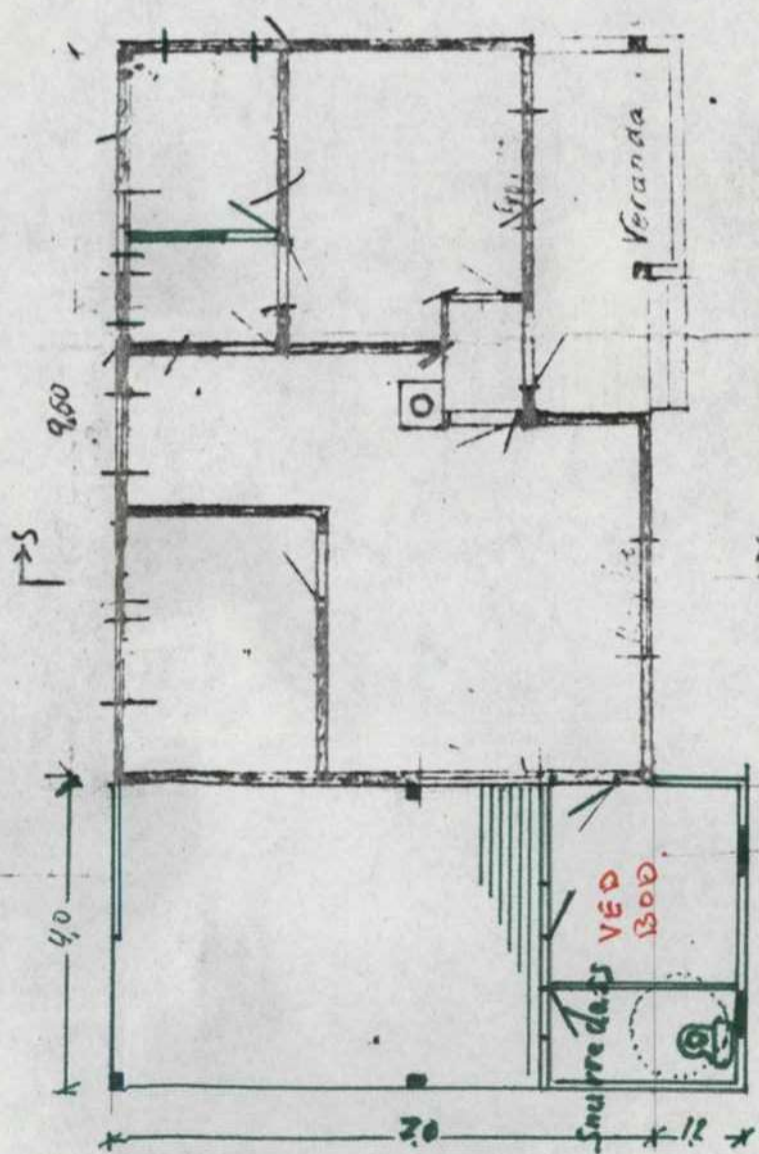


Plan 1:100





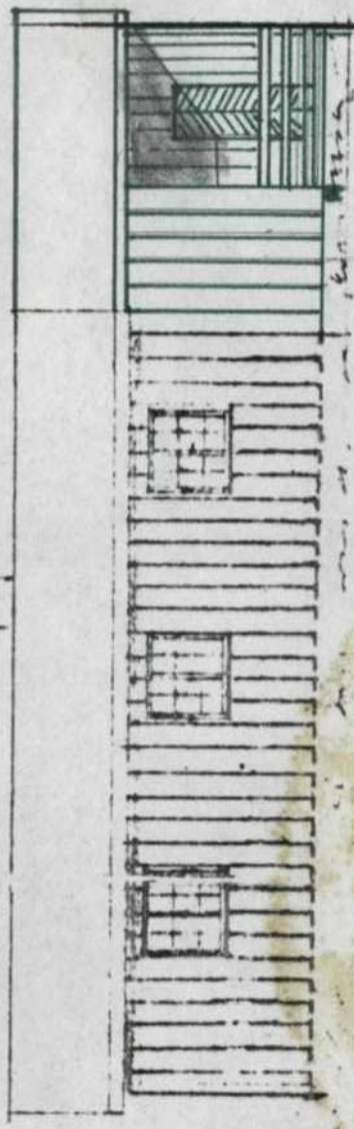
Mot Syd



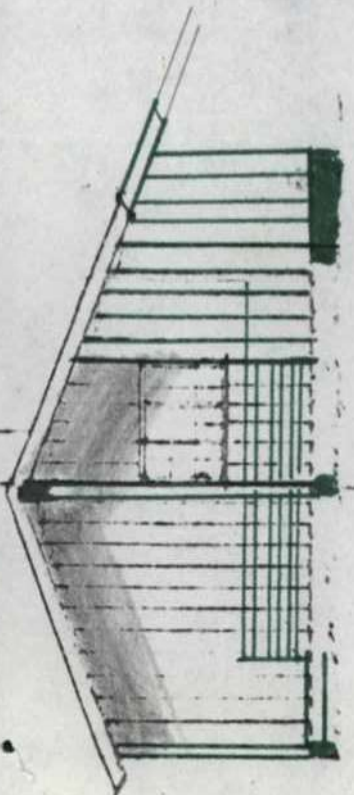
Plan N:o 100

STEN BILDE KONKRET  
Byggeteknik  
København  
04.06.80  
M. O. R.





Mot Nord



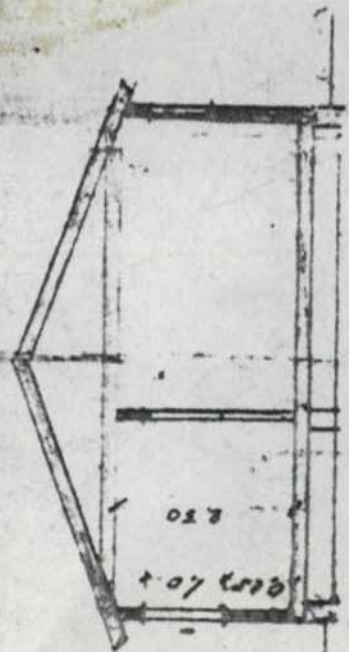
Mot Vest

BYGNINGSRÅDET  
Bygningsrådet  
B-4: 198...  
04.06.80  
M.O.R

Bygningsrådet  
ØYSTRE SLIDRE  
M/667



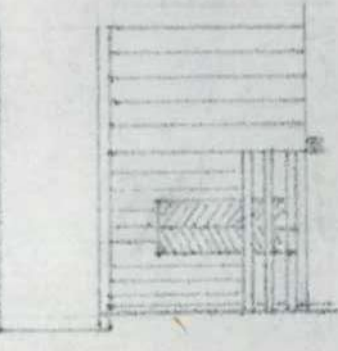
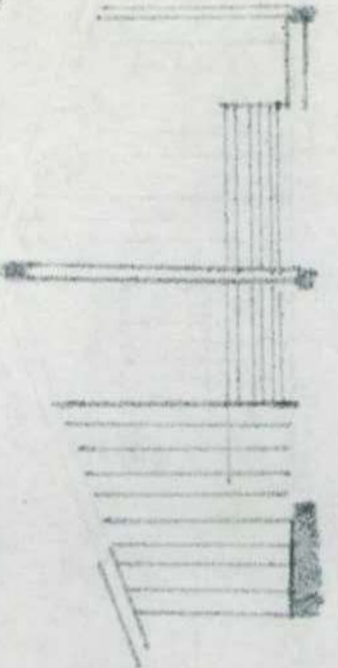
Mot Vest Øst  
M=1:100



Snitt 3-3

Hytte  
For br. Fagernes.  
Synshaugen Ø. Slidre

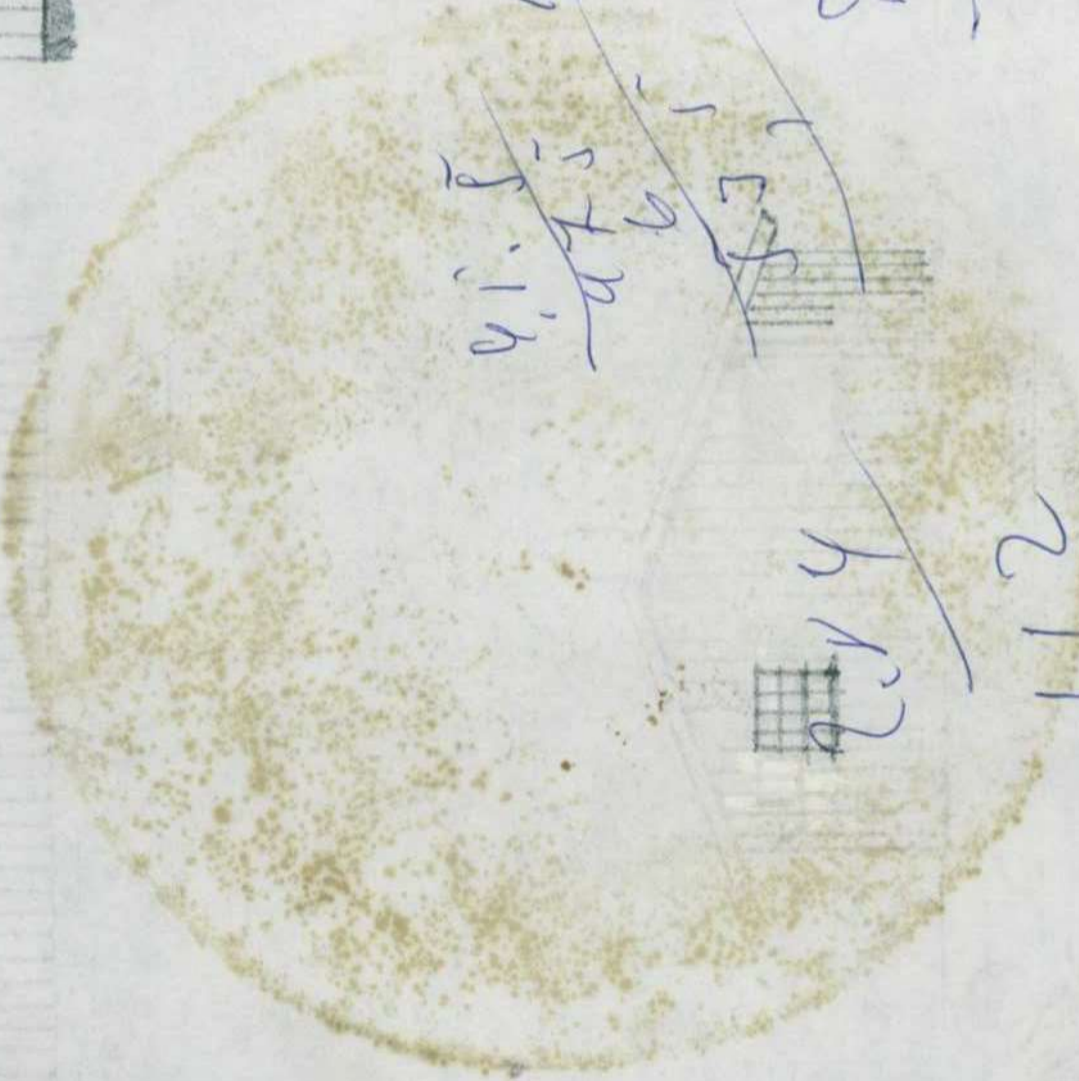




Handwritten calculations and notes:

$$\frac{8'0''}{3'0''}$$
$$\frac{6'4''}{5'11''}$$
$$\frac{4'5''}{5'11''}$$

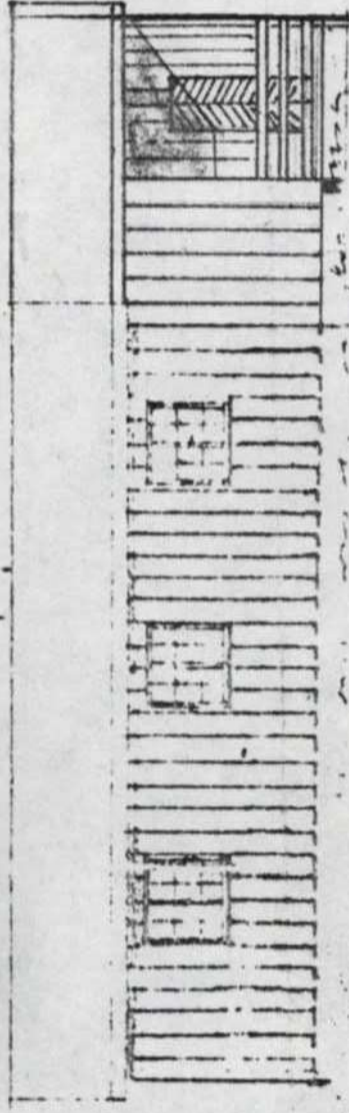
1.5-4



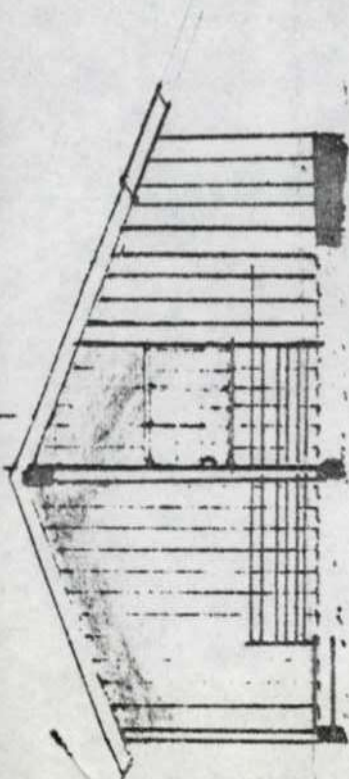
Handwritten calculations and notes:

$$\frac{2'4''}{2'11''}$$

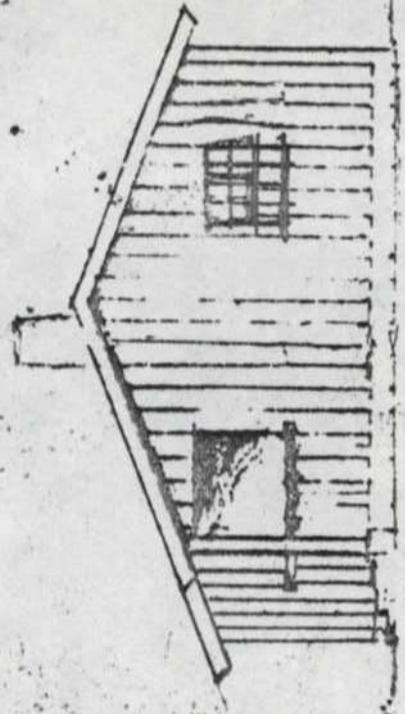




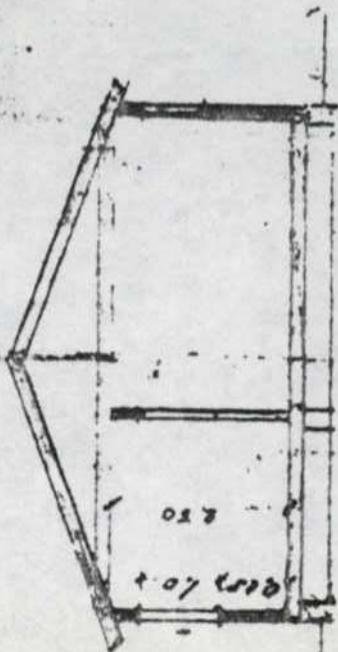
Mot Nord



Mot Sør



Bygningsnr. 19/6-67  
ØYSIRE SLIDENE

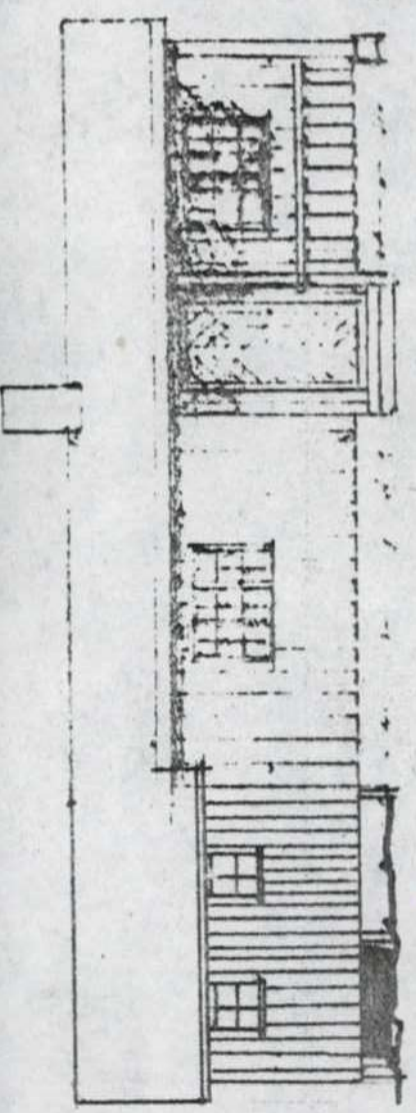


Snitt 3-3

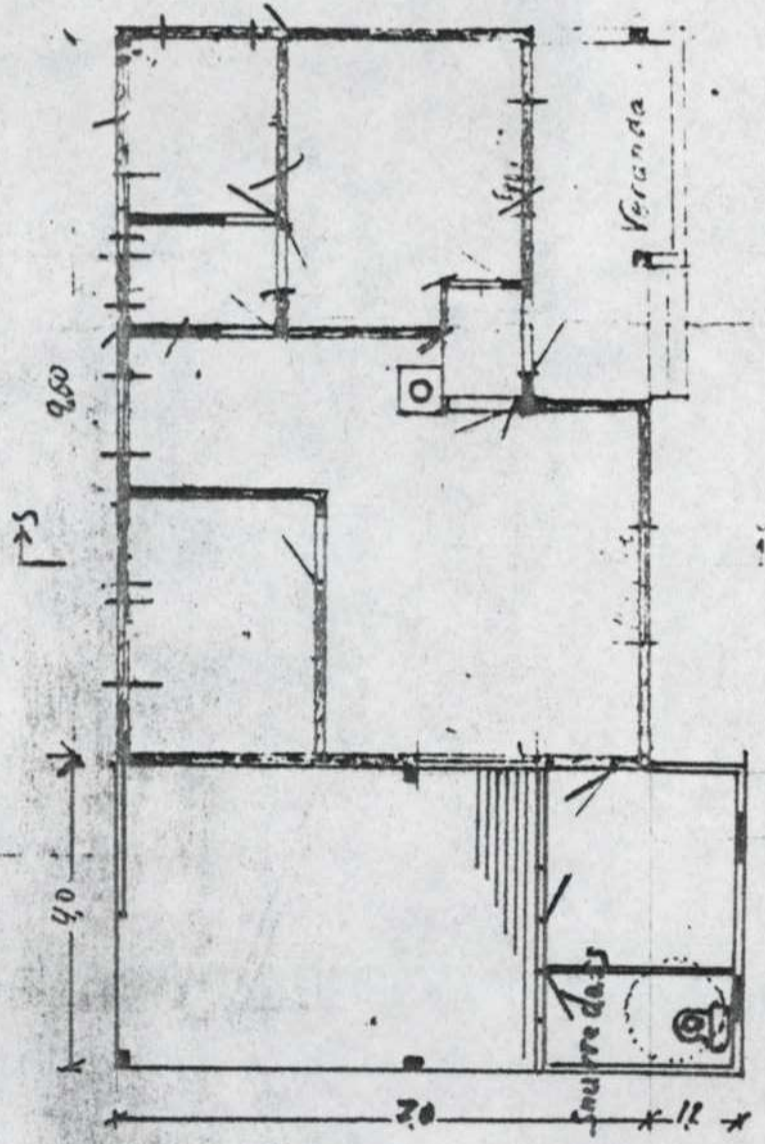
Mot Vest C 37  
M=1.100

Hytte  
Forbr. Fagernes.  
Synshaugen Ø. Slidre





Mat Syd



Veranda

20  
x 21 x

500

11