

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Liastølvegen 64, 2967 LOMEN
 VESTRE SLIDRE kommune
 gnr. 57, bnr. 15

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 11138-1806

Referansenummer: AM1021

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2026021



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Viksyndin ved foten av Syndisfjellet og sørenden av vannet Sørre-Syndin i Vestre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold og vid flott utsikt utover store fjellområder som bla. Ålfjell, Grønsennknippa, Gila, Grindane mm. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, anneks og bod. Hytten har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Den er tilkoblet strøm, vann og avløp/kloakk.

Fritidsboligen er oppført over en etasje. Byggeår er 1974 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inn klima, fuktsikring, etc.

Det er foretatt enkelte påkostninger med bla. påkostning av anneks.

Fundamenteringsmetode med grunnmur på terreng var vanlig på oppføringstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til grunnfukt, bevegelser fra tele og grunn. Dette er årsaksammenhengende med setningsskader med skjevheter i gulv/bygning. Hytta generelt fremstår som renoveringsobjekt som angår setningsskader og der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid, må påregnes påkostninger.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje. Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Det er ikke synlig drenering.

Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen består av pappshingel og asfaltapp lagt over eldre tekking. Montert takrenner av stål ved inngang, ellers uten takrenner.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass. (opplyst om skiftet vinduer i 2010)

Hovedytterdør i staldør av tre, adkomst til vindfang.

Terrasse ved inngangsparti på 18 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.

Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

Teglsteinspipe.

Montert vedovn i kjøkken med ubrennbar plate på gulv.

Åpen plassmurt peis med malt pusset utførelse og murstein plassert i stue, bakvegg/grue i støpejern.

Innvendige dører av malt heltre.

Plassbygd dobbelseng på spberom, skap på et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulvbelegg med oppbrett mot vegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert dusjkabinett, klosett, servant og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap med benkeplate i eik og overskap i folierte plater med speil.

Baderom er teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimerer satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen og dusj er plassert mot yttervegg der tillegne konstruksjoner ikke er tilgjengelig for hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i aldringsmalt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, ventilator og koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast med åpen fordelerstamme.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning med stoppekran og varmekabel plassert i bad, samt montert trykktank med trykkmanometer.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2013.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i skap på soverom.

Foretatt elkontroll i 2017. Avløpsføler plassert ved sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt i skrående terreng med gress rundt hytte, ellers naturtomt beliggende fjellterreng ved spredt lauv/barskog ca 950 m.o.h.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn.

Anneks med stue/kjøkken, gang, soverom, bod og utedo.
Fundamentert med grunnmur av betong.
Trebjelkelag med stubbeloft over kryprom i anneks-del og uisolert av uthusdel.
Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.
Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med tretak og montert takrenner med nedløp av sortlakkett stål.
Koblede 1+1-lags vindu og sprusser i ytre glass fra byggeår.
To ytterdører av tre i stalldør, adkomst til stue/kjøkken og bod.
Terrasseplating oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Innvendig lakkert heltregulv, trepanel på vegger og himling.
Kjøkkeninnredning i heltre med spiler i fronter og heltre benkeplate, koketopp og ventilator.
Plassbygd seng på soverom.
Oppvarming med strøm og vedfyring.
Elementpipe i lettklinker, tilkoblet kombinert parafin/vedovn i stue/kjøkken og ubrennbar plate på gulv.
Elektrisk oppvarming med panelovn.
Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.
Biotoalett med utedo og tank med tømning utvendig.

Uthus med bod. (tidligere bygget/benyttet som et hundehus)
Oppført i laft, bindingsverk i front med stående bordkledning.
Fundamentert med pilarer av betong. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med tretak. Ytterdør av tre.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
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.

Montert brannslukningsapparat fra 2024 og røykvarsler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	98 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m²
Totalpris	1 900 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1969, det er avvik i bruk av to rom der et soverom er utvidet og utifra tegning er delt med soverom og vaskerom. Bad er ikke ikke inntegnet/byggemeldt og romnavn er soverom jmf tegning.

Anneks/uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Ifølge Vestre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger.

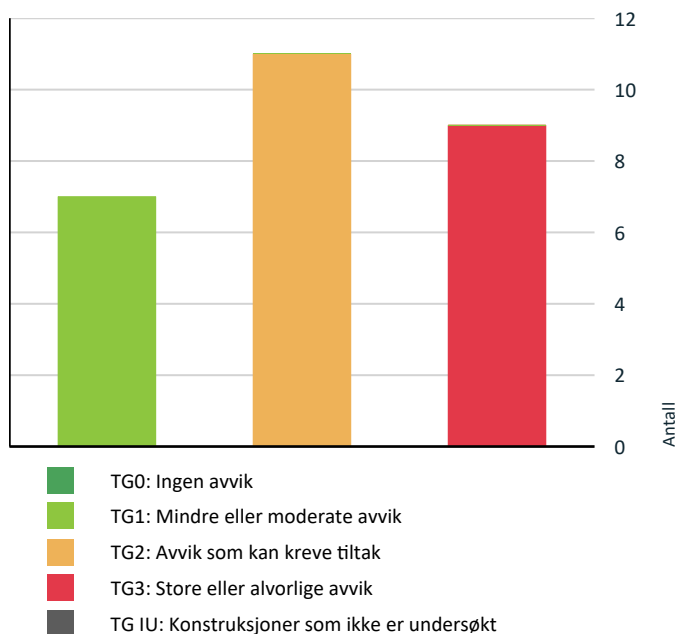
Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er under befaring registrert at det er montert seng i rommet, ikke omsøkt eller godkjent for soverom/boareal og da omhandlet som bod i rapporten.

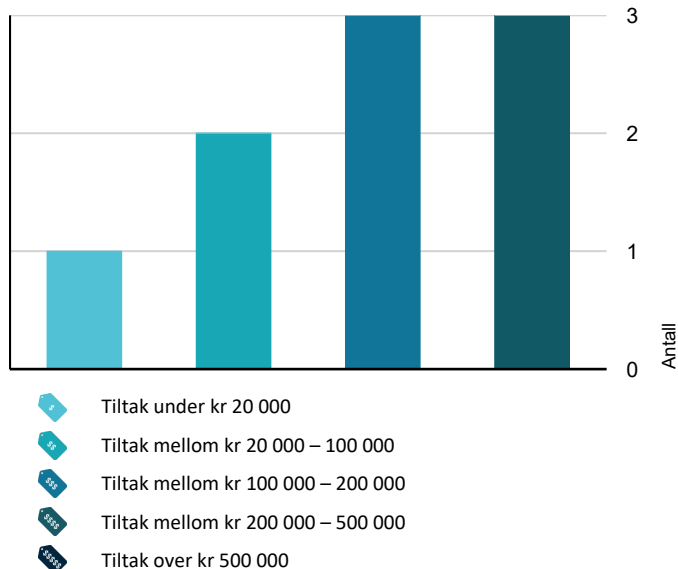
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere fritidsbolig på eiendommen med 57/15 i Vestre Slidre kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. 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). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier/tidligere omsetning, byggemeldt jmf byggetegning datert i 1969 og må hensyntas som referansenivå.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Skiftet vinduer
2014	Modernisering	Vannkilde med grunnboring

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av pappshingel og asfaltapp lagt over eldre tekking. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da adkomst til takflaten ikke var mulig på befaringsdagen grunnet snødekke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking er preget av elde og slitasje, har oppnådd sin forventede levetid og bør skiftes.

Vindskiene er slitte, med innslag av råte.

Opplyst om lekkasje på tekking med utettheter rundt spiker ifølge eier, lokalt utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Taktekkingen og undertaket bør skiftes for å unngå lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Vindskiene bør også utbedres / skiftes for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Flere lag av tekking ikke tilstrekkelig innfesting eller overgang vegg



Registrert forhold ved takfot at takteking må skiftes, der også is forårsaker slitasje

! TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner av stål ved inngang, ellers uten takrenner.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke etablert forkantbeslag eller takrenner, med unntak av ved inngangspartiet. Det bør etableres slike beslag og takrenner for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

Det mangler snøfanger i gangsoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør etableres forkantbeslag og takrenner for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann vekk fra bygningskroppen, samt montere snøfanger i gangsonen.

Manglende tiltak kan føre til vannskader på grunnmur og fasade.



Manglende takrenner, kondens på konstruksjon og fare for fuktinnsig



Manglende bortledning av takvann

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis er det bemerkt glipper i lusing/musetetting, og det anbefales en gjennomgang av disse områdene. Konstruksjonen er fra byggeåret, og det bør vurderes etterisolering samt etablering av lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en gjennomgang av områder med glipper i lusing/musetetting for å tette åpninger og hindre inntrenging av skadedyr, ukjent tilstand i lukkede konstruksjon og måp hensyntas.

Videre bør det vurderes etterisolering og etablering av bedre lufting for å redusere risikoen for varmetap og fuktskader i konstruksjonen.



Vedlikeholdsbehov av vannbrett



Vedlikeholdsbehov

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra luke i himling på soverommet ble deler av takkonstruksjonen inspisert. Det ble bemerkt at luken ikke er isolert, og at det er begrenset isolering og lufting i konstruksjonen generelt. Dette gir økt risiko for kondens og isdannelse, spesielt siden konstruksjonen opprinnelig ikke var oppført med strøm, men dette er senere ettermontert. Vedvarende oppvarming kan føre til at nullpunktet i konstruksjonen flytter seg, noe som kan medføre kondensering i takkonstruksjonen.

Det er registrert synlige fuktskjolder på enkelte sperrer og i himlingen. Fra utvendig takfot ble det observert is, noe som indikerer kondensproblematikk i konstruksjonen.

Tiltak på konstruksjonen bør vurderes samtidig med eventuelle arbeider på taktekkingen.

Det er funnet spor etter mus/skadedyr. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelle tiltak, da tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Det er også registrert skjevheter i takkonstruksjonen, som kan ha sammenheng med setningsskader fra fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre isolering og lufting av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens, isdannelse og fuktskader.

Tiltak bør utføres samtidig med utskifting av takteking.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skjevheter og eventuelle setningsskader fra fundamenteringen, samt for å kartlegge tilstand i lukkede konstruksjoner.

Tiltak mot mus og andre skadedyr bør også iverksettes for å hindre ytterligere skader.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og ytterligere skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Is og kondens på takkonstruksjonen



Luftlekkasje fra takkonstruksjon



Is/kondens på begge sider av konstruksjonen

TG 2 Vinduer

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass. (opplyst om skiftet vinduer i 2010)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er funksjonstestet ved stikkprøver, men det er enkelte vinduer som er vanskelig å åpne / lukke og avvik på vindu er registrert i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som er vanskelige å åpne/lukke må justeres/utbedres for å sikre god funksjon og brukervennlighet. Men årsaksammenheng er setninger/skjevheter i bygning der tiltak av oppretting/fundamentering som er om, talt i annet punkt må utbedres før tiltak/justering av vindu. Det er fare for skade på vinduer om ikke tiltak foretas.



Vindu tar i karm

TG 2 Dører

Hovedytterdør i staldør av tre, adkomst til vindfang.

Vurdering av avvik:

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

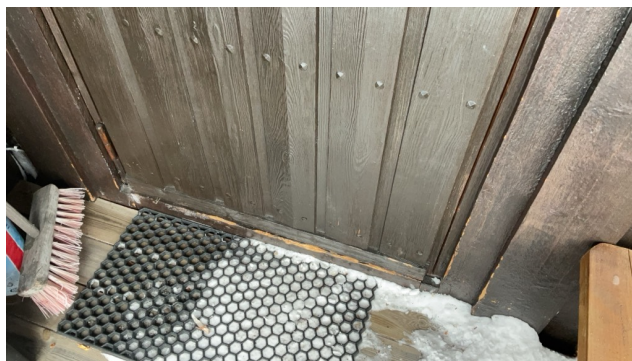
Ytterdør har riper/slitasje på dørblad. Utettheter med skjevheter i overgang dørblad/karm, der dørblad henger/tar i karm. Noe løs i låsemekanismen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdøren bør justeres og utbedres for å sikre tetthet og funksjon, samt repareres for riper og slitasje. Låsemekanismen/håndtak bør byttes.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, kald trekk og videre slitasje på dør og karm.



Slitasje

Tilstandsrapport



Skjevheter i dør mellom dørblad/karm der utettheter/luftlekkasjer i overgang



Utettheter mellom dørblad og karm

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 18 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det er behov for vedlikehold av terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold av terrassegulvet og å unngå videre forringelse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.

Vegger er bindingsverk kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater. Forventet levetid er opp mot oppbrukt, og utskifting eller oppgradering av overflater/bygningsdeler bør vurderes, selv om bygningsdelen fortsatt fungerer.

Det er stedvis fuktskjolder i himling, vegg og rundt pipestamme. Ved fuktmåling ble det ikke registrert fuktutslag.

Det er registrert skjevheter i bygningen, som skyldes grunnforhold/fundamentering. Dette har ført til skjevheter i gulv, vegger og tak, samt stedvis glipper mellom gulv/gulvlist og utettheter i overgang mellom delevegg fra soverom til kjøkken som følgeskade av setningskader i bygningen. Oppretting må foretas.

Det er glipper i skjøt mellom not og fjær på trepanel i vegg, synlig skjøtet kledning og sprukket kledning, samt glipper rundt åsgjennomføringer.

Det er spor etter mus/smågnagere. Nærmere undersøkelse og tiltak anbefales. Tilstanden til lukkede konstruksjoner er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

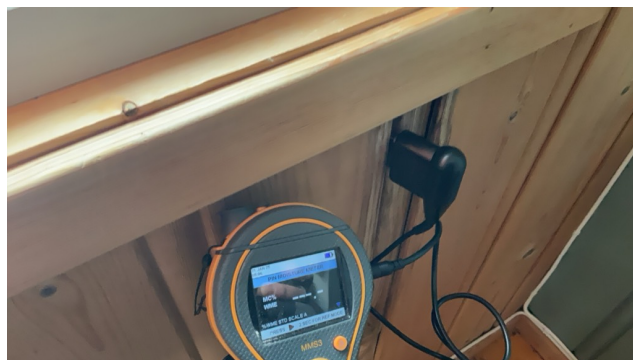
Overflater bør utbedres eller skiftes, da slitasje og oppbrukt levetid kan medføre økt risiko for ytterligere skader og redusert bokomfort, men tiltak med oppretting av bygning omtalt i annet punkt bør foretas før tiltak.

Fuktskjolder i himling, vegg og rundt pipestamme bør følges opp med ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, selv om det ikke ble målt fukt ved befaring.

Skjevheter i bygningen og glipper mellom bygningsdeler bør rettes opp for å hindre videre setningsskader og sikre konstruksjonens stabilitet. Ubehandlete skjevheter kan føre til økte bygningsmessige skader over tid.

Glipper i skjøter og rundt åsgjennomføringer bør tettes for å forhindre trekk, varmetap og mulig inntrenging av skadedyr.

Spor etter mus/smågnagere må undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre inntrenging og skade på konstruksjonen. Tilstanden til lukkede konstruksjoner er ukjent, noe som gir økt risiko for skjulte skader.



Fuktskjolder på vegg ved vindu, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i himling ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag



Glippe i skjøt not/fjør på trepanel vegg og synlig skjøtet kledning, glipper rundt åsgjennomføringer



Skjevheter også i vegger og himling, ved stikkprøvetaking av vegg utifra kjøkkenskap var det 6 cm loddavvik på 2,37 m høyde

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 60 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 100 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det store skjevheter i bygning der setninger fra grunnforhold/fundamenteringsmetode har forplanet seg videre til bygning med bla. er glipper mellom gulv/gulvlist stedvis og glipper på delevegger overgang himling, samt setning/press på gulv mot peis.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til de store skjevhetene og vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for ytterligere setninger, konstruksjonsskader, samt problemer med bruk og innredning av rommene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt høyde utifra laser er 48 cm



Målt høyde på 38 cm, avvik på 10 cm i rommet



Høyde på 51 cm, avvik mellom 13 cm og 10 cm utifra middelhøyde

Tilstandsrapport



Glipper mellom gulv og gulvlist



Manglende ubrennbar material på plate på gulv foran peis

! TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe.

Montert vedovn i kjøkken med ubrennbar plate på gulv.

Åpen plassmurt peis med malt pusset utførelse og murstein plassert i stue, bakvegg/grue i støpejern.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Opplyst om foretatt tilsyn og feiing sist i 23.08.2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende plate på gulv under peis i stue, da avstanden fra grue til brennbart materiale på peisen er for kort i henhold til gjeldende krav. Det er påvist sprekk i pipe.

Røykrør og sotluke er plassert i samme høyde. Høyden på røykrøret fra ovnen bør endres for å oppfylle forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under peisen i stuen for å oppfylle krav til avstand fra brennbart materiale og redusere brannrisiko.

Sprekk i pipe må utbedres for å hindre røyk- og branngjennomgang, samt sikre trygg bruk av ildstedet og årsak er setning i bygg som må hensyntas.

Høyden på røykrøret fra ovnen bør justeres slik at det tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å sikre korrekt trekk og redusere risiko for røyklekkasje.

Det anbefales kontroll og eventuelt ytterligere undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier for å avdekke eventuelle skjulte feil og sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i pipe



Ovnør og sotluke er plassert i lik høyde

! TG 3 Kryp Kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råtne eller sopp.
- Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Fra luke i gulv på kjøkken ble det registrert manglende stubbeloft som var råten å lå på bakken og åpen isolasjon, synlig lå deler av isolasjon og stubbeloft nede på terreng der det var fukt i konstruksjonen. Det er råteskader i nedre del av bærekonstruksjonen og bør kontrolleres vegger/bunnsvill. Anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak der avvik i omfang kan avdekkes. Som følge av skjevheter i gulvkonstruksjon bør gulvkonstruksjon i sin helhet renoveres. Under befaring ble det registrert mus/skadedyr i konstruksjonen og skader i gulvkonstruksjon, der kontroll av øvrige konstruksjoner i bygning bør foretas.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av krypkjelleren og tilstøtende konstruksjoner for å kartlegge omfanget av skader. Konstruksjonen og kryprom må renoveres i sin helhet og må foretas likt med oppretting av konstruksjonen/bygning omtalt i andre punkt.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne, økt risiko for sopp- og råteangrep, samt skadedyrproblematikk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skader i kryprom og gulvkonstruksjon



TG 3 Innvendige dører

Innvendige dører av malt heltre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skjevheter i dører der disse er høvlet og justert som følge av skjevheter i bygning, glipper mellom dørblad/karm er registrert og baddør tar i gulv og gulv til et soverom lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas justering/utskifting av dører etter oppretting av bygning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innendør lar seg ikke lukke



Tar i karm



Skjevheter i mellom dørblad/karm som følge av setninger i bygning med glipper

TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygd dobbelseng på spberom, skap på et soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Magnetlås på skapdør til et soverom mangler og skjevheter av dør gjør at dør ikke lukker seg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres ny magnetlås og eventuelt justeres døren slik at den kan lukkes ordentlig.

Tilstandsrapport



Manglende magnet og skjevhet i dør/bygning

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad har gulvbelegg med oppbrett mot vegg, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert dusjkabinett, klosett, servant og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap med benkeplate i eik og overskap i folierte plater med speil.

Baderom er teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner.
- Manglende tettesjikt på vegger.
- Dette er registrert flatt/begrenset fall på gulv, avløp kabinett er ført rett til avløp.
- Utetthet i tettesjikt på gulv.
- Ikke tilstrekkelig ventilering.
- Åpent avløpsrør med begrenset tetting.

Vvs-utstyr er skiftet og bemerket restlevetid på utstyr, må hensyntas bemerkede avvik på bad og ved videre bruk må hensyntas med forsiktighet, lekkasje vil føre til skader og bad må påregnes renovering i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende tettesjikt på vegg som omhandler våtsoner



Åpent avløpsrør

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen og dusj er plassert mot yttervegg der tillegne konstruksjoner ikke er tilgjengelig for hulltaking.

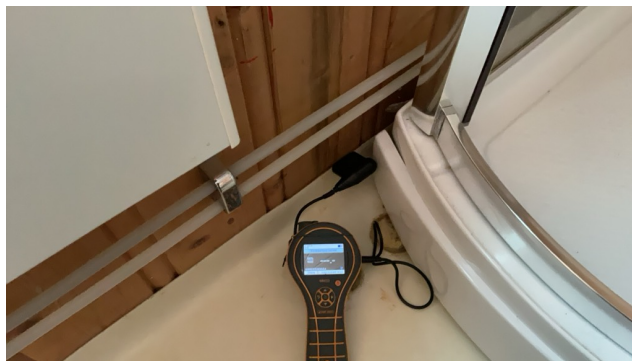
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.



Fuktmåletaking av vegg med trepanel ble det ikke registrert fuktutslag med bruk av stikkpinner på 1 cm

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i aldriingsmalt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, ventilator og koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



Slitasje på benkeplate, anbefales vedlikehold

1.ETASJE > 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 åpen fordelerstamme.

Vannrør er registrert montert åpent mot yttervegg. Dette medfører økt risiko for frost, og det anbefales å kontrollere isolasjon og varmetiltak for å redusere faren, vann må avstenges ved avreise og påsees tilstrekkelig varme i hytte for å unngå frost.

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.



Etablert mot yttervegg

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad basert på alder, men avløpsrør er skjult og tilstand på avløpsrør eller etablering av lufting er derfor ikke kjent og må hensyntas.

! TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning med stoppekran og varmekabel plassert i bad, samt montert trykktank med trykkmåner.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter fra 2013.

Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

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.

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i skap på soverom.

Foretatt elkontroll i 2017. Avløpsføler plassert ved sikringskap.

Spørsmål til eier skjema er ikke besvart, men opplyst muntlig at det ikke er foretatt tiltak eller kjent om avvik og opplysninger gitt fra tidligere salg.

Foreligger ikke dokumenter på boligmappen.

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.

2005 Tiltak også foretatt i 2014

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?

Nei

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?

Ja Fra 2017

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? Sjekke 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

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



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren, på grunn av alder/referansenivå ble dette ikke etablert utifra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler. Må holdes tilsyn i krypprom og terrengfall mot mur er avgjørende.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong.

Fundamenteringsmetode eller grunnforhold er ikke mulig å inspisere pga snødekke og terrasse. Tilstandsgrad satt kun utifra synlige betraktning og alder, anbefales ytterligere inspeksjon når konstruksjonen er snøfri.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Tilstandsrapport

Påbegynt oppretting og forstøtning er observert, men arbeidet er ikke slutført. Det må påregnes behov for ny mur på store deler av bygningen, og nærmere undersøkelse bør foretas og utbedring samt kontroll av tiltak på påbegynte arbeid.

Fundamentet er plassert direkte på terreng, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet. Dette regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele og setninger i grunnen. Slike forhold kan føre til skjevheter og skader på bygningen, slik det er registrert her.

Fullstendig inspeksjon av grunnmuren var ikke mulig på befaringstidspunktet grunnet snødekke og nedfylte masser rundt muren. Det anbefales at muren kontrolleres nærmere når forholdene tillater det, for eksempel i forbindelse med dreneringsarbeid. Årsaken til at full inspeksjon ikke ble gjennomført, er de nevnte forholdene med snø og masser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av grunnmur og fundament når forholdene tillater det, for å avdekke omfanget av setningsskader og behov for utbedringer.

Påbegynte arbeider med oppretting og forstøtning må ferdigstilles og kontrolleres for å sikre at tiltakene er tilstrekkelige.

Manglende utbedring kan medføre økte skjevheter, ytterligere sprekker og skader på bygningen, samt redusert stabilitet og levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Terrengforhold

Tomt i skrående terreng med gress rundt hytte, ellers naturtomt beliggende fjellterreng ved spredt lauv/barskog ca 950 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrengfall mot bygning

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har opplyst om foretatt tømmning nylig, og det er foretatt kontroll av anlegg fra rørlegger da mulig innsig/begrenset fall på avløpsledning, anbefaler opplysninger fra kontroll med rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales kontroll av rørlegger fremlegges for tilstrekkelig tilstandsvurdering.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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.

Montert brannslukningsapparat fra 2024 og røykvarsler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hovedbyggets BRA/BRA-i 57 m²/57 m² Fritidsbolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad Andre bygg: Anneks/uthus, Bod Bruksareal andre bygg: 41 m² Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 1 900 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 250 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 1 900 000 Konklusjon markedsverdi 1 900 000

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 vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

EIENDOM				SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Håverudvegen 1 ,2960 RØN 51 m² 2007 2 sov			23-11-2025	1 990 000	1 990 000		1 990 000	39 020
2	Liastølvegen 64 ,2967 LOMEN 83 m² 1974 3 sov			16-12-2024	1 850 000	1 850 000		1 850 000	32 456
3	Haugsvegen 48 ,2967 LOMEN 71 m² 1977 3 sov			03-08-2025	1 850 000	2 000 000		2 000 000	28 169
4	Lehøvdvegen 99 ,2960 RØN 62 m² 1999 2 sov			06-01-2026	1 690 000	1 600 000		1 600 000	24 242
5	Lehøvdllivegen 177 ,2960 RØN 96 m² 1970 4 sov			11-09-2017	1 790 000	1 750 000		1 750 000	18 229
6	Johmsvegen 910 ,2967 LOMEN 85 m² 1975 3 sov			09-06-2025	1 990 000	1 470 000		1 470 000	17 294

Utalget 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. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	6 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 260 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	950 000

Anneks/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Anneks/uthus	Kr.	450 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 430 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. 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.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

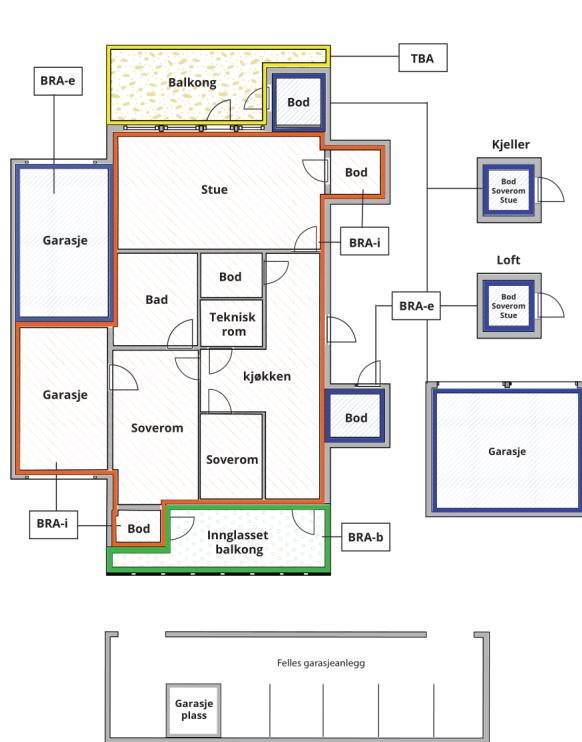
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	57			57	18
SUM	57				18
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1969, det er avvik i bruk av to rom der et soverom er utvidet og utifra tegning er delt med soverom og vaskerom. Bad er ikke inntegnet/byggemeldt og romnavn er soverom jmf tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Anneks/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		41		41	7
SUM		41			7
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, utedo, stue/kjøkken, gang, soverom	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge Vestre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bod

Romfordeling

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

Kommentar

Ikke målbart areal pga skråtak/lav takhøyde og gulvareal er målt til 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er under befaring registrert at det er montert seng i rommet, ikke omsøkt eller godkjent for soverom/boareal og da omhandlet som bod i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Stian Hagen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	57	15		0	4062.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Liastølvegen 64

Hjemmelshaver

Danielsdatter Tone Cicilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Viksyndin ved foten av Syndisfjellet og sørenden av vannet Sørre-Syndin i Vestre Slidre kommune. Eiendommen har gode sølforhold og vid flott utsikt utover store fjellområder som bla. Ålfjell, Grønsennknippa, Gila, Grindane mm. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst fra gruset helårsvei, innkjørsel og parkering på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (foretatt etablering i 2014, ikke tilstandsvurdert annet enn alder som referanse og ikke kjent vannkvalitet eller foretatt vannprøve)

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp fra nedgravd tett tank med slamavskiller på 6m³. (utslippstillatelse er gitt i 2017, opplysninger er gitt av eier/tidligere omsetning ellers er anlegget ikke tilstandsvurdert annet enn alder)

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan Frigstad, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt i skrående terreng med gress rundt hytte, ellers naturtomt beliggende fjellterreng ved spredt lauv/barskog ca 950 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Anneks/uthus



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Anneks med stue/kjøkken, gang, soverom, bod og utedo.

Fundamentert med grunnmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft over kryprom i anneks-del og uisolert av uthusdel.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med tretak og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Koblede 1+1-lags vindu og sprosser i ytre glass fra byggeår.

To ytterdører av tre i staldør, adkomst til stue/kjøkken og bod.

Terrasseplating oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Innvendig lakkert heltregulv, trepanel på vegger og himling.

Kjøkkeninnredning i heltre med spiler i fronter og heltre benkeplate, koketopp og ventilator.

Plassbygd seng på soverom.

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Elementpipe i lettklinker, tilkoblet kombinert parafin/vedovn i stue/kjøkken og ubrennbar plate på gulv.

Elektrisk oppvarming med panelovn.

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Biotoalett med utedo og tank med tømning utvendig.

Det er registrert avvik av betydning på bygning som er fratrasket i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Foretatt tiltak:

- Overbygd inngangsparti
- Skiftet tak med tretak og tilhørende beslag
- Drenert og isolert rundt mur

Bod



Anvendelse

Tidligere hundehus

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus med bod. (tidligere bygget/benyttet som et hundehus)

Oppført i laft, bindingsverk i front med stående bordkledning. Fundamentert med pilarer av betong. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med tretak. Ytterdør av tre.

Det er registrert avvik på bygning som er fratrullet i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier per epost og telefon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.01.2026	Matrikelopplysninger	Innhentet		Nei
Situasjonskart	29.01.2026	Kommunekart	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.