

# Verditakst

## Landbrukseiendom "Vikabråten" Trillebakkadn 13, 2960 RØN

Gnr 60: Bnr 11 m.fl.  
3452 VESTRE SLIDRE KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Vidar G. Sire Takstmann MNTF**  
Telefon: 951 54 786  
E-post: vidar@takstmann.com  
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
**Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS**  
Elvevegen 4, 3550 GOL  
Telefon: 32 07 44 94  
Organisasjonsnr: 980 869 466



Dato befaring: 19.03.2024  
Utskriftsdato: 07.05.2024  
Oppdrag nr: 2024136



## Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Egne forutsetninger

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer landbrukseiendommen 60/11 og 16, samt 94/1 feste 684, i Vestre Slidre kommune. Eiendommen med alle gards- og bruksnumre er vurdert som en samlet enhet iht. jordloven. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmåling på bygninger, opplysninger fra eier, samt gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon. Formålet med takseringen er salg av eiendommen. Rekvirenter er Marit Persen Eckhoff og Frank Vigart Thune Eriksen.

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det forutsettes at eiendommen/bygningene er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt hvis ikke annet er opplyst/beskrevet. Det er avtalt med eiere at det ikke skal utføres ny befaring på andre bygninger enn de som er i tunet, og at befaringen som ble utført 27.08.2021 skal legges til grunn.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

## Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

## Verdisetting

Summen av alle verdikomponenter viser en beregnet verdi på kr. 1.850.000,- og eiendommen er vurdert som en samlet enhet for å komme fram til markedsverdien. Eiendommens beliggenhet, beskaffenhet, samt bygningenes standard og tekniske tilstand er hensyntatt.

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| <b>Markedsverdi:</b> | <b>kr 1 850 000</b> |
|----------------------|---------------------|

GOL, 07.05.2024



Vidar G. Sire Takstmann MNTF  
Telefon: 32 07 44 94

## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata               |  |
|---------------------------|--|
| <b>Kunde:</b>             | Marit Persen Eckhoff og Frank Vigart Thune Eriksen   |
| <b>Takstingeniør:</b>     | Vidar G. Sire  |
| <b>Befaring/tilstede:</b> | Befaringsdato: 27.08.2021.<br>- Vidar G. Sire.   |
|                           | Befaringsdato: 19.03.2024.<br>- Tor Audun Eriksen. Valdres og Hallingdal Eiendomstaksering AS.<br>- Vidar G. Sire. Valdres og Hallingdal Eiendomstaksering AS. |

| Eiendomsopplysninger      |   |
|---------------------------|---|
| <b>Eiend.betegnelse:</b>  | Landbrukseiendom "Vikabråten"   |
| <b>Beliggenhet:</b>       | Eiendommen ligger nederst i dalsiden, vest for Slidrefjorden mellom Røn og Slidre i Vestre Slidre kommune. Avstand til kommunesenteret Slidre er 3 km og til regionsenteret Fagernes 22 km. Tunet ligger østvendt utsikt til Slidrefjorden og områdene rundt og har greie solforhold sommerstid. Eiendommen har to støler, "Vikastølen" som ligger i lia ovenfor tunet, og Nørdre Trollhovd i Vestre Sidre Statsallmenning. Begge stølene har veiforbindelse og avstand fra tunet er henholdsvis 3 km og 11 km. Langstølen ligger i snau fjellet med vid utsikt i et område med landbruk/støler og noen fritidsboliger. |
| <b>Bebyggelsen:</b>       | Bebyggelsen i tunet består av våningshus og driftsbygning, samt flere mindre bygninger som blir benyttet som uthus e.l. som ikke er oppført i matrikkelen. Våningshuset er oppført i 1936 og har inngangsparti som er bygd senere, sannsynligvis etter 1965 (flyfoto). Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger. Driftsbygningen er en tradisjonell landbruksbygning med fjøs og låve/lager som antakelig er bygget i samme periode som våningshuset. I perioden 1995-2020 er det gjort enkelte tilbygg på flere bygninger. På begge stølene er det sel og sommerfjøs.  |
| <b>Standard:</b>          | Våningshuset har en enkel standard og har et betydelig behov for vedlikehold og renovering. Boligen er detaljert beskrevet i vedlagt tilstandsrapport. Driftsbygningen har vært i bruk til dyrehold, men har en enkel standard. Bygningen egner seg ikke til husdyrhold av særlig omfang utover "hobbybruk". Begge stølene er bebygd med bu/sel og sommerfjøs. Selene har en typisk enkel "hyttestandard" uten strøm, vann eller avløp.   |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>   | Ifølge lov om konsesjon kreves det konsesjon for bebygd eiendom større enn 100 dekar. I Rundskriv M-1/2021 er det beskrevet unntak for priskontroll, og det vil ikke være offentlig priskontroll pga. eiendommens størrelse under 35 dekar dyrka jord eller 500 dekar produktiv skog.   |
| <b>Regulering:</b>        | I kommuneplan er alle deler av eiendommen beliggende i områder avsatt som LNFR-områder.   |
| <b>Adkomstvei:</b>        | Til tunet er det adkomst fra Trillebakkadn og videre egen vei opp til tunet. Denne er bratt og har en enkel veistandard. Stølene har adkomst via privateide fellesveier.  |
| <b>Tilknytning vann:</b>  | Privat vann til bolig, driftsbygning og stølene.  |
| <b>Tilknytning avløp:</b> | Våningshuset har avløp for gråvann. Do er utedo. Begge stølene har utedo.   |

| Matrikkeldata     |  |
|-------------------|--|
| <b>Matrikkel:</b> | <b>Kommune: 3452 VESTRE SLIDRE Gnr: 60 Bnr: 11, 16</b>             |
| Hjemmelshaver:    | Marit Persen Eckhoff<br>Frank Vigart Thune Eriksen                 |
| Adresse:          | Trillebakkadn 13, 2960 RØN<br>Trillebakkadn 311, 2960 RØN          |
| <b>Matrikkel:</b> | <b>Kommune: 3452 VESTRE SLIDRE Gnr: 94 Bnr: 1</b>                  |
| Hjemmelshaver:    | Statskog SF  |
| Adresse:          | Jaslangvegen 1370, 2960 RØN  |
| Kommentar:        | Feste nr. 684. Rettighetshaver/aktuell fester er eiendommen 60/11. |

| Kilder/vedlegg                    |            |           |           |       |         |
|-----------------------------------|------------|-----------|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde                    | Dato       | Kommentar | Status    | Sider | Vedlagt |
| Gardskart                         | 16.04.2024 |           | Innhentet | 3     | Ja      |
| Kommunale opplysninger            |            |           |           |       |         |
| Tilstandsrapport våningshus       | 07.05.2024 |           |           | 22    | Ja      |
| Matrikelopplysninger (ambita.com) | 16.04.2024 |           | Innhentet | 9     | Ja      |

| Eiendommens arealer     |            |              |
|-------------------------|------------|--------------|
| Fulldyrket jord         | daa        | 36,1         |
| Innmarksbeite/stølsvoll | daa        | 5,7          |
| Skog, produktiv         | daa        | 58,3         |
| Annet areal             | daa        | 18,6         |
| <b>Sum arealer:</b>     | <b>daa</b> | <b>118,7</b> |

| Kommentar   |
|---|
| Arealene er hentet fra gardskartet ( <a href="https://gardskart.nibio.no/">https://gardskart.nibio.no/</a> ) og inkluderer 94/1 feste 684 |

## Beskrivelser

| Beskrivelser          |   |
|-----------------------|---|
| Eiendommens ressurser | <p>Arealressurser er 36 dekar fulldyrket jord, 5 dekar innmarksbeite og 58 dekar produktiv skog. I tillegg er det om lag 20 dekar annet areal som f.eks. tun og veier. 8 dekar av fulldyrket jord og innmarksbeite ligger på langstølen i Vestre Slidre Statsallmenning. Dyrket jord brukes til grasdyrking som har blitt holdt i hevd i forbindelse med eiendommens drift ved mjølkeproduksjon som er videreforedlet som lokalprodusert ost. Arealene rundt tunet ligger i bratt terreng og på stølen er det svakt skrånende terreng. Eiendommen har 35.000 liter melkekvote.</p> <p>Den produktive delen av skogsarealene fordeler seg på 4 teiger i nærheten av heimstølen. Arealene har ifølge gardskartet lav bonitet/produksjonsevne og teoretisk produksjonsevne er ved hjelp av produksjonstabeller beregnet til +/- 10 m<sup>2</sup>/år, og er først og fremst en ressurs til uttak av ved og noe tømmer. Det er for det meste skrånende og til dels bratt terreng. På flyfoto fra 1993 er teigen som ligger nærmest heimstølen nylig avvirket. Nyere flyfoto viser at sannsynligvis har vært naturlig etablering av ny skog.</p> <p>Skogsarealene er ellers kantsoner ved dyrka jord og fire små teiger mellom 2 og 7 dekar som ligger spredt, og sum kun egnert til uttak av ved og noe tømmer til eget bruk.</p> <p>Det er fiskerett i statsallmenningen og jaktrett med egen utmark som grunnlag for rettighetens størrelse.</p> |

## Bygninger på eiendommen

### Våningshus

#### Bygningsdata



Byggeår: 1936 Kilde: Byggeår ifølge matrikkelen. Antatt tilbygd rundt 1970.

#### Verdivurdering

|        |   |    |         |
|--------|---|----|---------|
| Verdi: | Verdi bolig hensyntatt innhold og teknisk tilstand, samt tilhørende tekniske anlegg.<br>Boligen er detaljert beskrevet i vedlagt tilstandsrapport og det er gjort anbefaling om vurdering av kost-/nytteverdi før det eventuelt blir utført arbeidskrevende/kostnadskrevenende arbeider ved vedlikehold eller oppgraderinger. | kr | 200 000 |
|--------|---|----|---------|

#### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar   |
|--------------|--------------------------------|---|
| Kjeller      |                                | Jordkjeller   |
| 1. etasje    | 75                             | Entré, gang, stue, peisestue, kjøkken, bad, "Mjølkerom og ostlager", kott (under trapp) |
| 2. etasje    | 48                             | Trappegang, 2 soverom, kott/boder   |
| Sum bygning: | 123                            |   |

#### Kommentar areal

Arealene er målt innvendig på stedet og arealene som er oppgitt på alle bygninger som er besiktiget er bruksareal, og ikke bruttoareal som fremkommer øverst i tabell som viser rominndeling ovenfor. Dette gjelder alle bygninger.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

##### Bygning, generelt

Bygningen er beskrevet i vedlagt tilstandsrapport.

### Driftsbygning

#### Bygningsdata



Byggeår: 1930 Kilde: Omtrentlig byggeår (eiendommen ble opprettet i 1927)

## Verdivurdering

|        |  |    |         |
|--------|--|----|---------|
| Verdi: | Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand. Bygningen har tekniske mangler og er umoderne. Den egner seg i utgangspunktet kun som lager. | kr | 100 000 |
|--------|--|----|---------|

## Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar  |
|--------------|--------------------------------|--|
| Kjeller      |                                | Åpen gjødselkjeller under fjøset                               |
| 1. etasje    | 160                            | Gang, stall, verktøyrom/verksted, fjøs, bod, lagerrom og utedo |
| 2. etasje    | 155                            | Lagerplass   |
| Sum bygning: | 315                            |  |

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

### Bygning, generelt

Fundamenter er vesentlig av plasstøpt betong med sparestein. Gjødselkjeller er av plasstøpt betong med plassbygde porter av tre.

Bygningen er oppført av bindingsverk i to etasjer og er utvendig kledd med låvepanel. Taktekking er bølgeblekk. Montert takrenne av blikk på langsiden mot tunet.

Fjøs har vegger av mur/betong og gulv av tre. Plassbygde båser/innredninger av tre. Vinduer med et lag glass. Plassbygde porter og dører av tre.

## Garasje

### Bygningsdata



Byggeår:

## Verdivurdering

|        |  |
|--------|--|
| Verdi: | Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand |
|--------|--|

## Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar |
|--------------|--------------------------------|-----------|
| 1. etasje    | 14                             | Et rom    |
| Sum bygning: | 14                             |           |

## Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

### Bygning, generelt

Bygget av av bindingsverk kledd med låvepanel som står direkte på stein/grunn. Taktekking er bølgeblekk. Tregulv. Innvendig er vegger delvis kledd med plater. Plassbygd to-fløyet port.

## Uthus (laftet)

| Bygningsdata  |          |
|---|----------|
|  | Byggeår: |

| Verdivurdering |  |    |        |
|----------------|--|----|--------|
| Verdi:         | Bygningen gir ingen avkastning og er skjønsmessig vurdert som en del av tunet. | kr | 50 000 |

| Arealer      |                                |           |
|--------------|--------------------------------|-----------|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar |
| 1. etasje    | 7                              | Et rom    |
| Sum bygning: | 7                              |           |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus (laftet)   |  |
|---|--|
| <b>Bygning, generelt</b>  |  |
| Bygget av rundlaftet tømmer som står på stein og stolper av tre. Taktekking er stålplater. Montert ytterdør med glassfelt og et vindu med sprosser. |  |

## Vedskjul

| Bygningsdata  |          |
|---|----------|
|  | Byggeår: |

| Verdivurdering |   |    |        |
|----------------|---|----|--------|
| Verdi:         | Vurdert som bruk i tilknytning til bolig, samt tunverdi | kr | 50 000 |

| Arealer      |                                |                |
|--------------|--------------------------------|----------------|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar      |
| 1. etasje    | 14                             | Lager/vedskjul |
| Sum bygning: | 14                             |                |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Vedskjul   |  |
|---|--|
| <b>Bygning, generelt</b>  |  |
| Bygget av bindingsverk som delvis er kledd med låvepanel. Står på steiner på grunn. Taktekking er stålplater. Tregulv |  |

## Uthus

### Bygningsdata



Byggeår:

### Verdivurdering

|        |  |    |        |
|--------|--|----|--------|
| Verdi: | Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand | kr | 25 000 |
|--------|--|----|--------|

### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar |
|--------------|--------------------------------|-----------|
| 1. etasje    | 14                             | Bod       |
| Sum bygning: | 14                             |           |

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus

#### Bygning, generelt

Enkel bygning av uisolert bindingsverk kledd med lektepanel som står på stein/grunn i øvre del og trestolper på resten. Taktekking er stålplater. Tregulv. Plassbygd dør av tre. Bygningen har skjevheter i fundament.

## Sommerfjøs

### Bygningsdata



Byggeår:

### Verdivurdering


|        |   |    |        |
|--------|---|----|--------|
| Verdi: | Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand. Enkel bygning som fremstår som midlertidig bygning. Alternativ bruk kan være drivhus. | kr | 50 000 |
|--------|---|----|--------|



| Arealer      |                                |                  |
|--------------|--------------------------------|------------------|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar        |
| 1. etasje    | 20                             | Sommerfjøs/lager |
| Sum bygning: | 20                             |                  |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Sommerfjøs   |  |
|---|--|
| <b>Bygning, generelt</b>  |  |
| Enkel bygning av bindingsverk m/låvepanel som står på stein/grunn. Bygningen har setninger/skjevheter pga. enkel fundamentering. En vegg har montert et-lags vinduer. Takteking er bølgeblekk og lysplater. Tregulv. Plassbygd innredning av tre.<br>Innlagt strøm. |  |

## Sel - Vikabråten seter

| Bygningsdata   |  |
|--|--|
|  | Byggeår: 1940 Kilde: Ifølge eier bygget på 1940-tallet |

| Verdivurdering |   |    |         |
|----------------|---|----|---------|
| Verdi:         | Bygningen har blitt benyttet i forbindelse med eiendommens drift.   |    |         |
|                | Alternativ verdivurdering som landbruk-/næringsbygg:<br>Ved utleie til fritidsformål (åremål) er det lagt til grunn en brutto årsleieinntekt på kr. 30.000,-. Fradrag for eiers kostnader, nettoinntekt kr. 18.000,-. |    |         |
|                | Kapitalisert verdi av nettoinntekt (5 %) gir verdi kr.  | kr | 360 000 |

| Arealer      |                                |   |
|--------------|--------------------------------|---|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar                                     |
| 1. etasje    | 43                             | Stue m/kjøkken, 2 soverom, bod, bod/mjølkerom |
| Sum bygning: | 43                             |   |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Sel - Vikabråten seter   |  |
|---|--|
| <b>Bygning, generelt</b>  |  |
| Grunnmurer på laftet del er av plasstøpt betong som står på grunn. Bod og mjølkerom står på punkter av stein på grunn. Tilbygd soverom står på stolper av tre. Yttervegger er av laftet tømmer i hoveddel og tilbyggene av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trekledning. Taket er en saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Takteking er bølgeblekk. Etasjeskillere av åser og trebjelkelag over krypkjeller. Ytterdører av tre. Vindu med doble inn- og utadslående rammer, samt vindu med et lag glass i et soverom, bod og mjølkerom.<br>Innvendige overflater er gulv med heltre. Vegger med laftet tømmer og trepanel, himling er med trepanel.<br>Oppvarming er vedfyring med vedkomfyr og en vedovn tilkoblet piper av lettklinkerelementer.<br>Det er montert solcelleanlegg til belysning, etc. |  |
| <b>Annet</b>  |  |
| "Kjølrom" i tilknytning til selet.  |  |



## Stølsfjøs

### Bygningsdata



Byggeår:

### Verdivurdering

|        |  |    |        |
|--------|--|----|--------|
| Verdi: | Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand | kr | 30 000 |
|--------|--|----|--------|

### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar         |
|--------------|--------------------------------|-------------------|
| 1. etasje    | 70                             | Sommerfjøs, lager |
| Sum bygning: | 70                             |                   |

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Stølsfjøs

#### Bygning, generelt

Fundamenter er punkt av steiner lagt på grunn og stolper av tre. Bygget av bindingsverk utvendig kledd med låvepanel. Takteking er bølgeblekk. Plassbygde dører av tre. Bygningen har skjevheter pga. enkel fundamentering og på øvre langsida ligger vegger ned på terrenget som har ført til råte nederst på bunnsvill/kledning.

## Løe

### Bygningsdata




Byggeår:

| Verdivurdering |  |    |        |
|----------------|--|----|--------|
| Verdi:         | Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand | kr | 20 000 |

| Arealer      |                                |           |
|--------------|--------------------------------|-----------|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar |
| 1. etasje    | 23                             | Lager     |
| Sum bygning: | 23                             |           |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Løe  |  |
|---|--|
| <b>Bygning, generelt</b>  |  |
| Enkel bygning av bindingsverk kledd med låvepanel som står på stein og stolper av tre. Taktekking er bølgeblekk. Tregulv. Plassbygd dør av tre. |  |

## Sel på langstølen

| Bygningsdata   |   |
|--|---|
|  | Byggeår: 1942 Kilde: I matrikkelen er det angitt at bygget ble tatt i bruk i 1942 |

| Verdivurdering |  |    |         |
|----------------|--|----|---------|
| Verdi:         | Bygningen har blitt benyttet i forbindelse med eiendommens drift.<br><br>Alternativ verdivurdering som landbruk-/næringsbygg:<br>Ved utleie til fritidsformål (åremål) er det lagt til grunn en brutto årsleieinntekt på kr. 35.000,-. Fradrag for eiers kostnader, nettoinntekt kr. 22.000,-.<br><br>Kapitalisert verdi av nettoinntekt (5 %) gir verdi kr. | kr | 440 000 |

| Arealer      |                                |   |
|--------------|--------------------------------|---|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar                                     |
| 1. etasje    | 48                             | Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, mjølkerom/bod |
| 2. etasje    |                                | Hems  |
| Sum bygning: | 48                             |   |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Sel på langstølen  |  |
|---|--|
| <b>Bygning, generelt</b>  |  |
| Hoveddel har grunnmur av stein satt på grunn og tilbygget med to soverom står på stolper av tre. Yttervegger av laftet tømmer i hoveddel og tilbygg av bindingsverk. Hele bygningen er utvendig kledd med lektepanel. Taket er en saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekking er bølgeblekk. Etasjeskillere av åser og trebjelkelag over krypkjeller. Ytterdører av tre. Vindu med et lag glass med sprosser.<br>Innvendige overflater er gulv med heltre og plater. Vegger og himlinger er kledd med trepanel.<br>Oppvarming er vedfyring med vedkomfyr og en vedovn tilkoblet pipe av lettklinkerelementer.<br>Det er montert solcelleanlegg til belysning, etc. |  |

## Sommerfjøs

### Bygningsdata



Byggeår:

### Verdivurdering

|        |  |    |        |
|--------|--|----|--------|
| Verdi: | Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand | kr | 30 000 |
|--------|--|----|--------|

### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar        |
|--------------|--------------------------------|------------------|
| 1. etasje    | 70                             | Fjøs, 3 lagerrom |
| Sum bygning: | 70                             |                  |

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Sommerfjøs

#### Bygning, generelt

Fundamenter er punkt av steiner lagt på grunn. Bygget av bindingsverk utvendig kledd med låvepanel, samt en del av laftet tømmer. Taktekkning er bølgeblekk. Plassbygde dører av tre. Fjøs med tregulv. Plassbygd innredning/båser av tre.

Øvre langsida ligger vegger ned på terreng som har ført til råte nederst på bunnsvill/kledning. Generelt skjevheter i bygningen pga. enkel fundamentering.

## Løe

### Bygningsdata



Byggeår:

### Verdivurdering

|        |  |    |        |
|--------|--|----|--------|
| Verdi: | Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, bruksverdi, egnethet, teknisk tilstand | kr | 20 000 |
|--------|--|----|--------|

| Arealer      |                                |           |
|--------------|--------------------------------|-----------|
| Etasje       | Bruttoareal BTA m <sup>2</sup> | Kommentar |
| 1. etasje    | 15                             | Lagerrom  |
| Sum bygning: | 15                             |           |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Løe  |  |
|---|--|
| <b>Bygning, generelt</b>  |  |
| Enkel bygning av bindingsverk kledd med låvepanel som står på stein og stolper av tre. Taktekking er bølgeblekk. Tregulv. Plassbygd dør av tre. |  |

## Andre verdikomponenter

| Verdikomponenter                      |   |                |
|---------------------------------------|---|----------------|
| <b>Dyrket mark/beite, skog/utmark</b> | 36 dekar fulldyrket jord fordelt med 16 dekar ved tunet, 11 dekar på heimstølen og 8 dekar på langstølen. 6 dekar innmarksbeite på langstølen. Arealene ved tunet ligger i bratt terreng. langstølen ligger rundt 920 m.o.h. og har derfor begrenset avlingspotensiale. Verdi er basert på grasproduksjon/beite.<br>58 dekar produktiv skog med teoretisk beregnet produksjonsevne på 10 m <sup>3</sup> /år ved en middel bonitet 0,47 m <sup>3</sup> /dekar/år. Ved beregning er det benyttet en langsiktig rånetto kr. 150,-/m <sup>3</sup> .<br>Fiskerett i statsallmenningen. Jaktrett med eget areal som grunnlag.   | 200 000        |
| <b>Melkekvote</b>                     | Kvoten er 35.000 liter Ved kvotesalg i 2024 kan 100 % av kvoten selges privat, dvs. uten at deler av kvoten skal være pliktig salg til staten, og det er ikke bestemmelser/føringer om salgspris. I 2023 ble det solgt 1 kvote med pris kr. 14,75 og i 2022 var snittpris hhv. kr. 15,10 og utleie kr. 0,80. For salg/utleie i 2024 er det hos melkekvote.no som formidler kvotene budfrist 1. august og høyeste bud i dag er kr. 9.00 med 7 kvoter som foreløpig er meldt inn for salg. Ved utleie av kvote er var gjennomsnittlig pris kr. 0,80/ liter med 3 tilbydere. Med kvote 35.000 liter (ved forholdstall 0) gir dette ved å benytte et snitt av tallene ovenfor en salgsverdi kr. 550.000,- og årlig inntekt kr. 28.000,-. Eiendommen har i utgangspunktet driftsbygning/fjøs som ikke tilfredsstiller krav til husdyrhold og lagring av husdyrgjødsel. Pga. usikkerhet i forhold til eventuelle krav til dette og/eller forhold rundt osteproduksjon, samt det generelle markedet for salg/leie av kvote varierer både mellom år, mengde liter som er for salg, etc. vurderes verdi skjønnsmessig til 50 % av tidligere oppnådd salgsverdi ved fritt salg. | 275 000        |
| <b>Sum andre verdikomponenter:</b>    |   | <b>475 000</b> |

## Sammendrag verdiberegning

| Sammendrag verdikomponenter |                         |                                |                  |         |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------|---------|
| Bygninger ol:               | Våningshus              | kr                             | 200 000          |         |
|                             | Driftsbygning           | kr                             | 100 000          |         |
|                             | Garasje                 |                                |                  |         |
|                             | Uthus (laftet)          | kr                             | 50 000           |         |
|                             | Vedskjul                | kr                             | 50 000           |         |
|                             | Uthus                   | kr                             | 25 000           |         |
|                             | Sommerfjøs              | kr                             | 50 000           |         |
|                             | Sel - Vikabråten seter  | kr                             | 360 000          |         |
|                             | Stølsfjøs               | kr                             | 30 000           |         |
|                             | Løe                     | kr                             | 20 000           |         |
|                             | Sel på langstølen       | kr                             | 440 000          |         |
|                             | Sommerfjøs              | kr                             | 30 000           |         |
|                             | Løe                     | kr                             | 20 000           |         |
|                             | Andre verdikomponenter: | Dyrket mark/beite, skog/utmark | kr               | 200 000 |
|                             |                         | Melkekvote                     | kr               | 275 000 |
| <b>Samlet verdi:</b>        |                         | <b>kr</b>                      | <b>1 850 000</b> |         |

3452/60/11/0/0  
Trillebakkadn 13  
2960 RØN

## Oppsummering

Eiere (2)  
Siste omsetning  
Matrikelopplysninger  
Ikke tinglyst eierforhold (0)  
Kulturminner på matrikkelen (1)  
Grunnforurensing (0)  
Klage på vedtak i Matrikkelen (0)  
Forretninger (9)  
Matrikelens adresser (1)  
Bolig- og bygningsopplysninger (2)

## Eiere

| ID | Født       | Navn                       | Andel | Adresse                    | Rolle         |
|----|------------|----------------------------|-------|----------------------------|---------------|
|    | 04/06-1980 | Eriksen Frank Vigart Thune | 1 / 2 | Trillebakkadn 13, 2960 RØN | HJEMMELSHAVER |
|    | 17/03-1977 | Eckhoff Marit Persen       | 1 / 2 | Gartnerveien 78, 1554 SON  | HJEMMELSHAVER |

## Siste omsetning

| Tinglyst dato | Kjøpesum  | Omsetningstype | Dokumenttype             | Gjelder hele eiendommen | Gjelder flere eiendommer |
|---------------|-----------|----------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 11/07-2022    | 1 438 500 | FRITT SALG     | Hjemmel til eiendomsrett | Ja                      | Ja                       |

## Matrikelopplysninger

|                 |                      |                |      |               |                        |
|-----------------|----------------------|----------------|------|---------------|------------------------|
| Type            | BEST. GRUNNEIENDOM   | Matrikelført   | Ja   | Antall teiger | 6                      |
| Bruksnavn       | VIKABRÅTEN           | Har festegrunn | Nei  | Seksjonert    | Nei                    |
| Etableringsdato | 23/07-1927           | Skyld          | 0,26 | Areal         | 67934.3 m <sup>2</sup> |
| Tinglyst        | Ja                   | Landbruk       | Ja   | Arealkilde    | BEREGNET AREAL         |
| Arealmerknad    | Hjelpelinje vannkant | Næringsgruppe  |      |               |                        |

## Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## 310797 ARKEOLOGISK LOKALITET

|          |                |   |
|----------|----------------|---|
| MOTTAKER | 3452/60/32/0/0 | 0 |
|----------|----------------|---|

**23/07-1927 SKYLDDELING****Forretning** 23/07-1927**Matrikkelført**

| Rolle    | Matrikkel      | Arealendring |
|----------|----------------|--------------|
| AVGIVER  | 3452/60/1/0/0  | 0            |
| MOTTAKER | 3452/60/11/0/0 | 0            |

**Matrikkelens adresser****Kommune** 3452 VESTRE SLIDRE**Grunnkrets** 206 Nordre Skrøvik **Valgkrets** 1 Slidre**Kirkesogn** 3100401 Slidre

| Adresser                                | Oppdatert  | Koord.sys.nr | Koordinat X | Koordinat Y |
|---|------------|--------------|-------------|-------------|
| Trillebakkadn 13, gatenr 1056, 2960 RØN | 28/09-2019 | 23           | 6785310.26  | 175268.28   |

**Bolig- og bygningsopplysninger****Bygning 1 av 2: HUS FOR DYR/LANDBR.LAGER/SILO****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse               | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------------|----|------|-----|-------------|------------|-----|----|
| UNUMMERERT BRUKSENHET |    |      |     |             | 0          | 0   | 0  |

**Bygningsopplysninger:**

|                       |              |                      |     |                          |
|-----------------------|--------------|----------------------|-----|--------------------------|
| <b>Næringsgruppe</b>  | IKKE OPPGITT | <b>Bebyggd areal</b> |     | <b>Rammetillatelse</b>   |
| <b>Bygningsstatus</b> | TATT I BRUK  | <b>BRA bolig</b>     |     | <b>Igangset.till</b>     |
| <b>Energikilde</b>    |              | <b>BRA annet</b>     |     | <b>Ferdigattest</b>      |
| <b>Oppvarming</b>     |              | <b>BRA totalt</b>    |     | <b>Midl.brukstill.</b>   |
| <b>Avløp</b>          |              | <b>Har heis</b>      | Nei | <b>Tatt i bruk (GAB)</b> |
| <b>Vannforsyning</b>  |              |                      |     | <b>Antall boliger</b>    |
| <b>Bygningsnummer</b> | 195118213    |                      |     | <b>Antall etasjer</b>    |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningskoodinater:**

| Koord.sys.nr | Koordinat X | Koordinat Y |
|--------------|-------------|-------------|
|--------------|-------------|-------------|



23

6785349.45

175258.64

**Bygning 2 av 2: VÅNINGSHUS****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse          | Nr    | Type  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Trillebakkadn 13 | H0101 | BOLIG |     |             | 0          | 0   | 0  |

**Bygningsopplysninger:**

|                       |             |                     |       |                          |            |
|-----------------------|-------------|---------------------|-------|--------------------------|------------|
| <b>Næringsgruppe</b>  | BOLIG       | <b>Bebygd areal</b> |       | <b>Rammetillatelse</b>   |            |
| <b>Bygningsstatus</b> | TATT I BRUK | <b>BRA bolig</b>    | 107,0 | <b>Igangset.till</b>     |            |
| <b>Energikilde</b>    |             | <b>BRA annet</b>    |       | <b>Ferdigattest</b>      |            |
| <b>Oppvarming</b>     |             | <b>BRA totalt</b>   | 107,0 | <b>Midl.brukstill.</b>   |            |
| <b>Avløp</b>          |             | <b>Har heis</b>     | Nei   | <b>Tatt i bruk (GAB)</b> | 01/01-1936 |
| <b>Vannforsyning</b>  |             |                     |       | <b>Antall boliger</b>    | 1          |
| <b>Bygningsnummer</b> | 195118221   |                     |       | <b>Antall etasjer</b>    | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 71,0  |       | 71,0   |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 36,0  |       | 36,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningskoodinater:**

| Koord.sys.nr | Koordinat X | Koordinat Y |
|--------------|-------------|-------------|
| 23           | 6785310.27  | 175269.12   |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

3452/60/16/0/0  
Trillebakkadn 311  
2960 RØN

## Oppsummering

Eiere (2)  
Siste omsetning  
Matrikelopplysninger  
Ikke tinglyst eierforhold (0)  
Kulturminner på matrikkelen (2)  
Grunnforurensing (0)  
Klage på vedtak i Matrikkelen (0)  
Forretninger (7)  
Matrikelens adresser (1)  
Bolig- og bygningsopplysninger (3)

## Eiere

| ID | Født       | Navn                       | Andel | Adresse                    | Rolle         |
|----|------------|----------------------------|-------|----------------------------|---------------|
|    | 04/06-1980 | Eriksen Frank Vigart Thune | 1 / 2 | Trillebakkadn 13, 2960 RØN | HJEMMELSHAVER |
|    | 17/03-1977 | Eckhoff Marit Persen       | 1 / 2 | Gartnerveien 78, 1554 SON  | HJEMMELSHAVER |

## Siste omsetning

| Tinglyst dato | Kjøpesum  | Omsetningstype | Dokumenttype             | Gjelder hele eiendommen | Gjelder flere eiendommer |
|---------------|-----------|----------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 11/07-2022    | 1 438 500 | FRITT SALG     | Hjemmel til eiendomsrett | Ja                      | Ja                       |

## Matrikelopplysninger

|                 |                    |                |      |               |                        |
|-----------------|--------------------|----------------|------|---------------|------------------------|
| Type            | BEST. GRUNNEIENDOM | Matrikelført   | Ja   | Antall teiger | 2                      |
| Bruksnavn       | VIKABRÅTEN SETER   | Har festegrunn | Nei  | Seksjonert    | Nei                    |
| Etableringsdato | 09/03-1945         | Skyld          | 0,06 | Areal         | 34565.9 m <sup>2</sup> |
| Tinglyst        | Ja                 | Landbruk       | Ja   | Arealkilde    | BEREGNET AREAL         |
| Arealmerknad    |                    | Næringsgruppe  |      |               |                        |

## Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## 94525 ARKEOLOGISK LOKALITET

MOTTAKER

3452/60/16/0/0

0

## Matrikkelens adresser

Kommune 3452 VESTRE SLIDRE

Grunnkrets 206 Nordre Skrøvik

Valgkrets 1 Slidre

Kirkesogn 3100401 Slidre

| Adresser                                 | Oppdatert  | Koord.sys.nr | Koordinat X | Koordinat Y |
|--|------------|--------------|-------------|-------------|
| Trillebakkadn 311, gatenr 1056, 2960 RØN | 28/09-2019 | 23           | 6784916.11  | 174526.6    |

## Bolig- og bygningsopplysninger

## Bygning 1 av 3: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

## Opplysninger om boliger/bruksenheter:

| Adresse               | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------------|----|------|-----|-------------|------------|-----|----|
| UNUMMERERT BRUKSENHET |    |      |     |             | 0          | 0   | 0  |

## Bygningsopplysninger:

|                |              |              |     |                   |
|----------------|--------------|--------------|-----|-------------------|
| Næringsgruppe  | IKKE OPPGITT | Bebygd areal |     | Rammetillatelse   |
| Bygningsstatus | TATT I BRUK  | BRA bolig    |     | Igangset.till     |
| Energikilde    |              | BRA annet    |     | Ferdigattest      |
| Oppvarming     |              | BRA totalt   |     | Midl.brukstill.   |
| Avløp          |              | Har heis     | Nei | Tatt i bruk (GAB) |
| Vannforsyning  |              |              |     | Antall boliger    |
| Bygningsnummer | 195118086    |              |     | Antall etasjer    |

## Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Bygningskoodinater:

| Koord.sys.nr | Koordinat X | Koordinat Y |
|--------------|-------------|-------------|
| 23           | 6784896.51  | 174556.61   |

## Bygning 2 av 3: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

## Opplysninger om boliger/bruksenheter:

| Adresse               | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------------|----|------|-----|-------------|------------|-----|----|
| UNUMMERERT BRUKSENHET |    |      |     |             | 0          | 0   | 0  |

**Bygningsopplysninger:**

|                       |              |                     |     |                          |
|-----------------------|--------------|---------------------|-----|--------------------------|
| <b>Næringsgruppe</b>  | IKKE OPPGITT | <b>Bebygd areal</b> |     | <b>Rammetillatelse</b>   |
| <b>Bygningsstatus</b> | TATT I BRUK  | <b>BRA bolig</b>    |     | <b>Igangset.till</b>     |
| <b>Energikilde</b>    |              | <b>BRA annet</b>    |     | <b>Ferdigattest</b>      |
| <b>Oppvarming</b>     |              | <b>BRA totalt</b>   |     | <b>Midl.brukstill.</b>   |
| <b>Avløp</b>          |              | <b>Har heis</b>     | Nei | <b>Tatt i bruk (GAB)</b> |
| <b>Vannforsyning</b>  |              |                     |     | <b>Antall boliger</b>    |
| <b>Bygningsnummer</b> | 195118124    |                     |     | <b>Antall etasjer</b>    |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningskoodinater:**

| Koord.sys.nr | Koordinat X | Koordinat Y |
|--------------|-------------|-------------|
| 23           | 6784912.45  | 174543.74   |

**Bygning 3 av 3: SETERHUS SEL RORBU O.L.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse           | Nr    | Type         | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------------|-------|--------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Trillebakkadn 311 | H0101 | FRITIDSBOLIG |     |             | 0          | 0   | 0  |

**Bygningsopplysninger:**

|                       |                             |                     |      |                          |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------|------|--------------------------|
| <b>Næringsgruppe</b>  | JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE | <b>Bebygd areal</b> |      | <b>Rammetillatelse</b>   |
| <b>Bygningsstatus</b> | TATT I BRUK                 | <b>BRA bolig</b>    |      | <b>Igangset.till</b>     |
| <b>Energikilde</b>    |                             | <b>BRA annet</b>    | 40,0 | <b>Ferdigattest</b>      |
| <b>Oppvarming</b>     |                             | <b>BRA totalt</b>   | 40,0 | <b>Midl.brukstill.</b>   |
| <b>Avløp</b>          |                             | <b>Har heis</b>     | Nei  | <b>Tatt i bruk (GAB)</b> |
| <b>Vannforsyning</b>  |                             |                     |      | <b>Antall boliger</b>    |
| <b>Bygningsnummer</b> | 195118132                   |                     |      | <b>Antall etasjer</b>    |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 40,0  | 40,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningskoodinater:**

| Koord.sys.nr | Koordinat X | Koordinat Y |
|--------------|-------------|-------------|
| 23           | 6784915.1   | 174525.88   |

3452/94/1/684/0  
Jaslangvegen 1370  
2960 RØN

## Oppsummering

Eiere (2)  
Matrikelopplysninger  
Ikke tinglyst eierforhold (1)  
Kulturminner på matrikkelen (0)  
Grunnforurensing (0)  
Klage på vedtak i Matrikkelen (0)  
Forretninger (2)  
Matrikkelens adresser (1)  
Bolig- og bygningsopplysninger (2)

## Eiere

| ID        | Født | Navn        | Andel | Adresse                           | Rolle         |
|-----------|------|-------------|-------|-----------------------------------|---------------|
| 966056258 |      | Statskog Sf | 1 / 1 | Søren Thornæs vei 10, 7800 NAMSOS | HJEMMELSHAVER |

## Matrikelopplysninger

|                 |                      |                |     |               |                        |
|-----------------|----------------------|----------------|-----|---------------|------------------------|
| Type            | BESTÅENDE FESTEGRUNN | Matrikkelført  | Ja  | Antall teiger | 1                      |
| Bruksnavn       |                      | Har festegrunn | Nei | Seksjonert    | Nei                    |
| Etableringsdato |                      | Skyld          |     | Areal         | 16122.3 m <sup>2</sup> |
| Tinglyst        | Nei                  | Landbruk       | Nei | Arealkilde    | BEREGNET AREAL         |
| Arealmerknad    |                      | Næringsgruppe  |     |               |                        |

## Ikke tinglyst eierforhold

| Rolle          | Eier           | Andel |
|----------------|----------------|-------|
| AKTUELL FESTER | 3452/60/11/0/0 | 0 / 0 |

## Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensing som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

## Klage på vedtak i Matrikkelen

|          |                  |   |
|----------|------------------|---|
| MOTTAKER | 3452/94/1/1192/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1198/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1196/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1195/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1197/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1199/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1193/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1194/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1202/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1200/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1203/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1201/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1204/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1205/0 | 0 |
| MOTTAKER | 3452/94/1/1206/0 | 0 |

## Matrikkelens adresser

**Kommune** 3452 VESTRE SLIDRE  
**Grunnkrets** 207 Trollhovd **Valgkrets** 1 Slidre  
**Kirkesogn** 3100402 Røn

| Adresser                                 | Oppdatert  | Koord.sys.nr | Koordinat X | Koordinat Y |
|--|------------|--------------|-------------|-------------|
| Jaslangvegen 1370, gatenr 1088, 2960 RØN | 28/09-2019 | 23           | 6781139.02  | 169287.95   |

## Bolig- og bygningsopplysninger

### Bygning 1 av 2: SETERHUS SEL RORBU O.L.

#### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

| Adresse           | Nr    | Type         | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------------|-------|--------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Jaslangvegen 1370 | H0101 | FRITIDSBOLIG |     |             | 0          | 0   | 0  |

#### Bygningsopplysninger:

**Næringsarunde** JORDBRUK, SKOGBRUK OG FISKE **Bevød areal**

Næringsgruppe  
Bygningsstatus  
Energikilde  
Oppvarming  
Avløp  
Vannforsyning  
Bygningsnummer

SENDBRUK, SLEDBRUK OG FISKER

TATT I BRUK

195112150

Bebyggelse  
BRA bolig  
BRA annet  
BRA totalt  
Har heis

55,0

55,0

Nei

Rammetillatelse  
Igangset.till  
Ferdigattest  
Midl.brukstill.  
Tatt i bruk (GAB)  
Antall boliger  
Antall etasjer

01/01-1942

1

1

### Etasjeopplysninger:

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 55,0  | 55,0   |      |       |       |        |

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygningskoodinater:

| Koord.sys.nr | Koordinat X | Koordinat Y |
|--------------|-------------|-------------|
| 23           | 6781139.37  | 169287.66   |

## Bygning 2 av 2: ANNEN LANDBRUKSBYGNING

### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

| Adresse | Nr | Type                  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------|----|-----------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
|         |    | UNUMMERERT BRUKSENHET |     |             | 0          | 0   | 0  |

### Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe  
Bygningsstatus  
Energikilde  
Oppvarming  
Avløp  
Vannforsyning  
Bygningsnummer

IKKE OPPGITT

TATT I BRUK

195112169

Bebygd areal

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

Har heis

Nei

Rammetillatelse

Igangset.till

Ferdigattest

Midl.brukstill.

Tatt i bruk (GAB)

Antall boliger

Antall etasjer

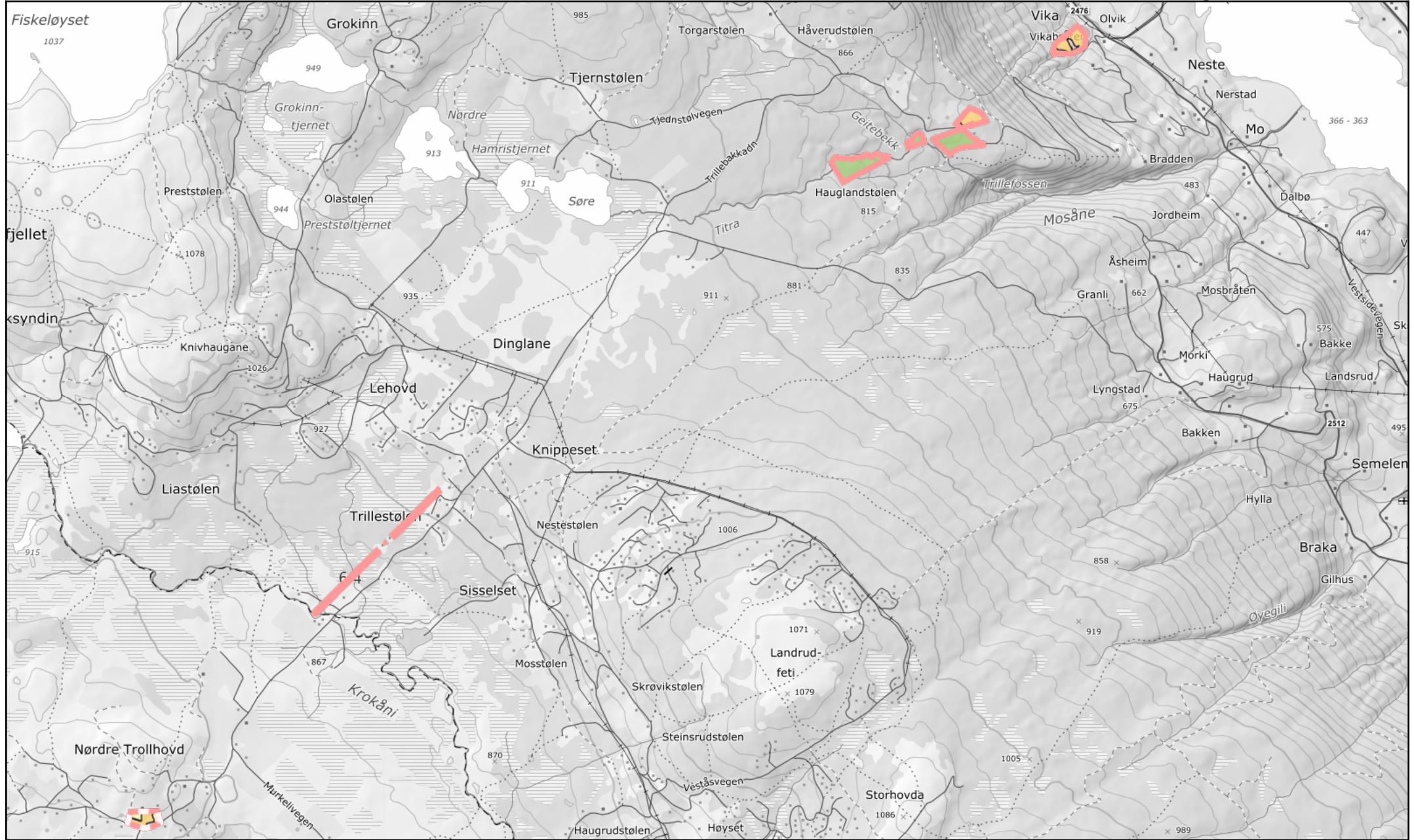
### Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygningskoodinater:



0 200 400 600m

Målestokk 1:30000 ved A4 liggende utskrift



## Arealstatistikk på teignivå for landbrukseiendom 3452-60/11/0 og eiendommer lagt til

### Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

### Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3452-60/11/0

2 tilknyttede grunneiendommer: 60/11/0, 60/16/0

### Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 2 av 2

### Arealstatistikk (dekar):

| Matrikelnummer                       | Teignummer | Eierforhold teig | Fulldyrka jord | Overflate dyrka jord | Innmarks beite | Produktiv skog | Annet markslag | Bebygd, samf., vann, bre | Ikke kartlagt | Sum grunn-eiendom |
|--------------------------------------|------------|------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------|-------------------|
| <b>3452-60/11/0 Landbrukseiendom</b> |            |                  |                |                      |                |                |                |                          |               |                   |
| 60/11/0                              | 1 av 6     | M                | 0,0            | 0,0                  | 0,0            | 0,0            | 7,7            | 0,1                      | 0,0           | 7,8               |
| 60/11/0                              | 2 av 6     | M                | 0,0            | 0,0                  | 0,0            | 28,2           | 0,0            | 0,2                      | 0,0           | 28,4              |
| 60/11/0                              | 3 av 6     | M                | 16,5           | 0,0                  | 0,0            | 3,1            | 0,0            | 1,7                      | 0,0           | 21,3              |
| 60/11/0                              | 4 av 6     | M                | 0,0            | 0,0                  | 0,0            | 0,0            | 5,6            | 0,0                      | 0,0           | 5,6               |
| 60/11/0                              | 5 av 6     | M                | 0,0            | 0,0                  | 0,0            | 4,8            | 0,0            | 0,0                      | 0,0           | 4,8               |
| 60/11/0                              | 6 av 6     | M                | 0,0            | 0,0                  | 0,0            | 0,0            | 0,1            | 0,0                      | 0,0           | 0,1               |
| 60/16/0                              | 1 av 2     | M                | 0,0            | 0,0                  | 0,0            | 22,1           | 0,0            | 0,2                      | 0,0           | 22,3              |
| 60/16/0                              | 2 av 2     | M                | 11,2           | 0,0                  | 0,0            | 0,1            | 0,1            | 0,9                      | 0,0           | 12,3              |
| <b>Sum</b>                           | <b>8</b>   |                  | <b>27,7</b>    | <b>0,0</b>           | <b>0,0</b>     | <b>58,3</b>    | <b>13,5</b>    | <b>3,1</b>               | <b>0,0</b>    | <b>102,6</b>      |

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

## Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

### Eiendom lagt til (dekar):

| Matrikkelnummer                   | Teignummer | Eierforhold teig | Fulldyrka jord | Overflate dyrka jord | Innmarks beite | Produktiv skog | Annet markslag | Bebygd, samf., vann, bre | Ikke kartlagt | Sum grunn-eiendom |
|-----------------------------------|------------|------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------|-------------------|
| <b>3452-94/1/684 Grunneiendom</b> |            |                  |                |                      |                |                |                |                          |               |                   |
| 94/1/684                          | 1 av 1     | M                | 8,4            | 0,0                  | 5,7            | 0,0            | 2,0            | 0,0                      | 0,0           | 16,1              |
| <b>Sum</b>                        | <b>1</b>   |                  | <b>8,4</b>     | <b>0,0</b>           | <b>5,7</b>     | <b>0,0</b>     | <b>2,0</b>     | <b>0,0</b>               | <b>0,0</b>    | <b>16,1</b>       |

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

## Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

### Oversikt over matrikkelenheter og teigtyper

Teiger med eierforhold M og F er inkludert i tabellene "Arealstatistikk" eller "Eiendom lagt til". Andre teiger er listet i tabellene "Andre arealer tilknyttet eiendommen" eller "Andre tilknyttede arealer lagt til".

Eierforhold teig M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold teig F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold teig Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret


Eierforhold teig S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold teig Sx: Uregistrert jordsameie, alle enheter ikke kjent


Eierforhold teig T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trillebakkadn 13, 2960 RØN

 VESTRE SLIDRE kommune

 gnr. 60, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2024

Rapportdato: 07.05.2024

Oppdragsnr.: 21462-1200

Referansenummer: PF1611

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024136



 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

### Medansvarlig

Vidar G. Sire  
Uavhengig Takstingeniør  
vidar@takstmann.com  
951 54 786



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen "Vikabråten" ligger på vestsiden av Slidrefjorden, ved Trillebakkadn i Vestre Slidre kommune. Våningshus oppført av hovedsaklig laftet tømmer med byggeår ca. 1930. Eiendommens bebyggelse består i tillegg av flere landbruksbygg.

Boligen er oppført med 1. etasje og 2. etasje og med bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bla. et lite tilbygg med enkelt bad og mjølkerom. Ukjent når bolig er tilbygget.

Det er oppdaget omfattende avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter, bruksslitasje og skader.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg betydelig siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet, f.eks vind- og snølaste.

Det må påregnes omfattende kostnader til utbedringer av feil/mangler og omfanget må vurderes opp mot kost -/nytteverdi for bygningen.

## Enebolig - Byggeår: 1936

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med takkonstruksjonen av tresperrer. Taktekkingen er av plastbelagte stålplater og med takrenner av blikk. Veggene har tømmerkonstruksjon og med stående bordkledning utvendig.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1. Bygningen har hovedytterdør i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av helte furubord. Veggene har synlig laft og trepanel. Innvendige himlinger kledd med trepanel. Etasjeskille er av trebjelkelag og trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er tilkoblet flere vedovner og en peis på kjøkken. Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryperom/kjeller.

Boligen har tretrapp med behandlede overflater. Innvendig har boligen heltredører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Gulv er belagt med vinylbelegg. Vegger er kledd med trepanel og noe vinylbelegg ved badekar. Trepanel i himling. Det er montert gulvstående badekar, vegghengt servant og opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Enkel kjøkkeninnredning i trekonstruksjon med glatte fronter og stålbenk. Det er avtrekksvifte i vegg.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Åpent elektrisk anlegg i boligen med sikringskap ved trapp. Sikringer av skrusikringer og kursoversikt i skap.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert. Bygget har ikke drenering. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Eiendommen er planert rundt bygning med plen. Ellers kupert og skrånende naturtomt. Utvendige vannledning av plast og antatt tilkoblet privat grunnboret brønn. Det er ikke installert anlegg for håndtering av avløp.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

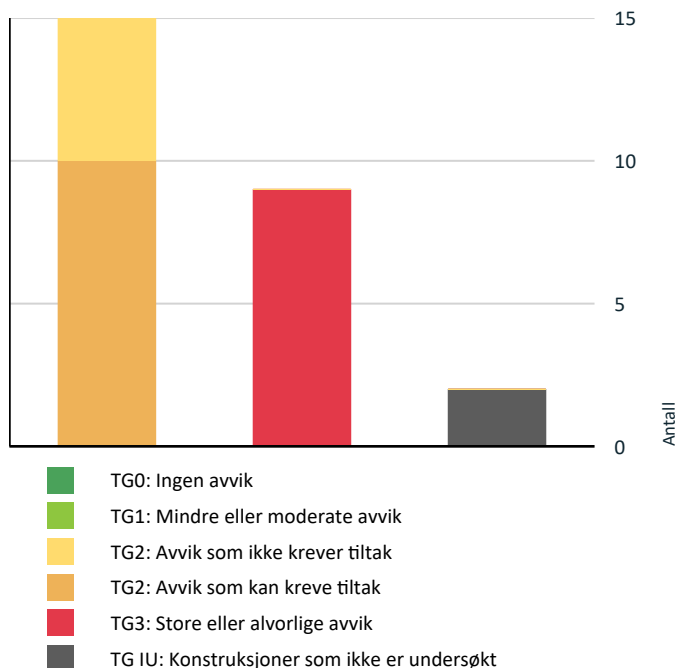
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger



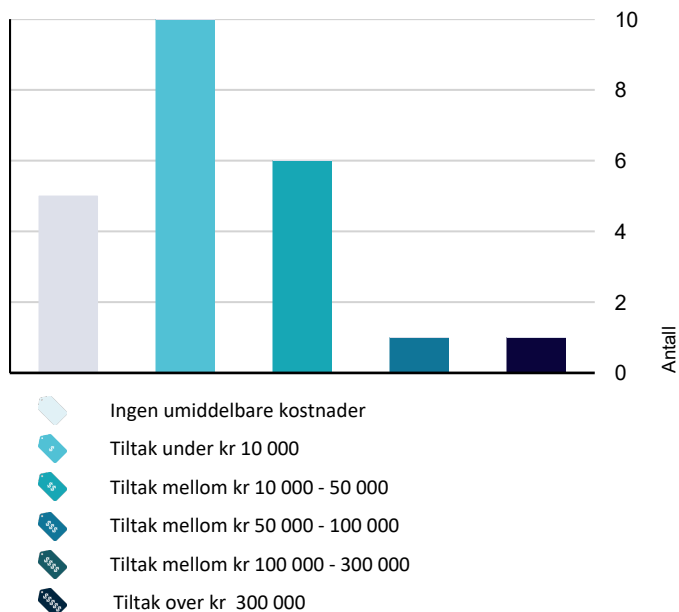
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 bolig på eiendommen 60/11 i Vestre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent 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. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

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

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1936

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger i matrikkelen. Senere tilbygd med inngangsparti.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### ! TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av plastbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist bulker i enkelte metallplater og løs plate.

#### Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av blikk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Påviste skader må utbedres.

Det bør lages system for bortledning av takvann ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eksempel på skade på takrenne.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og med stående bordkledning utvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis påvist påbegynnende fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utsiftning bør utføres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med takkonstruksjonen av tresperrer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 3 Vinduer

# Tilstandsrapport

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker i glass.



Synlig fukt og råteskader i vinduer.

## Dører

Bygningen har hovedytterdør i trekonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dør har behov for vedlikehold/overflatebehandling.

## INNVENDIG

## Overflater

Innvendig er det gulv av helte furubord. Veggene har synlig laft og trepanel. Innvendige himlinger kledd med trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ekskrementer fra mus i samtlige rom.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Tiltak for håndtering av skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på skade i gulv



Ekskrementer fra mus.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag og trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller.

Gulverer overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt over 20 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på 2 m. Det er målt over 30 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Tiltak må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt; Overflater.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Radon

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

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er tilkoblet flere vedovner og en peis på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sotskjolder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Avvik ved rørgjennomføring.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Kryp kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryperom/kjeller. Luke på kjøkken til krypkjeller lot seg ikke åpne grunnet skader i gulv.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres utbedring med luke og etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon

## Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med behandlede overflater.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje i trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige dører

Innvendig har boligen heltredører.

### Vurdering av avvik:

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

Registrert generell slitasje på overflater og beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Generell

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

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

Gulv er belagt med vinylbelegg. Vegger er kledd med trepanel og noe vinylbelegg ved badekar. Trepanel i himling. Det er montert gulvstående badekar, vegghengt servant og opplegg for vaskemaskin.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt av vinylbelegg og forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt.
- Det er registrert manglende tettesjikt i våtsoner og vindu i våtsoner.
- Rommet har ingen ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Bad

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se eget tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning i trekonstruksjon med glatte fronter og stålbenk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det er registrert ekskrementer i skap og på overflater på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ekskrementer fra mus i vaskekum.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er avtrekksvifte i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.
- Det mangler tilluft.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufttilførsel (tilluft) må etableres.
- Avtrekksystemet må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Elektrisk anlegg

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

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

Åpent elektrisk anlegg i boligen med sikringssskap ved trapp. Sikringer av skrusikringer og kursoversikt i skap. Eier var ikke tilstede for å kunne svare på spørsmål om anlegget.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- 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?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringssskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Ja Grunnet synlige avvik bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll.**

### Generell kommentar

Det er registrert synlige avvik på el-anlegg med løse kabler og brytere. Kostnadsestimat satt for utvidet el-kontroll og utbedring av synlige avvik. Det kan ikke utelukkes ytterligere avvik på el-anlegg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Synlig avvik på brytere og stikk

# Tilstandsrapport



Synlig avvik på ledninger.

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er registrert mangler på røykvarsler og brannslukningsutstyr. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring.

- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

## TG 2 Drenering

Bygget har ikke drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser når området er snøfritt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Utvendig var murer dekket med snø. Kryp kjeller var ikke tilgjengelig. Det må gjøres nærmere undersøkelser av grunnmur når snøfritt.

## TG 2 Terrenghold

Eiendommen er planert rundt bygning med plen. Ellers kupert og skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er registrert faresoner i område mtp. skredfare for snø.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledning av plast og antatt tilkoblet privat grunnboret brønn. Det er ikke installert anlegg for håndteringa av avløp.

### Vurdering av avvik:

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

Det er lagt inn vanninstallasjoner i bygget som krever godkjent utslippstillatelse fra kommunen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Foreta kontroll av brønnvann.

Det må søkes om utslippstillatelse og etablere godkjent avløpssystem.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 2 250 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 950 000    |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>300 000</b> |

|                                    |            |                |
|------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>300 000</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

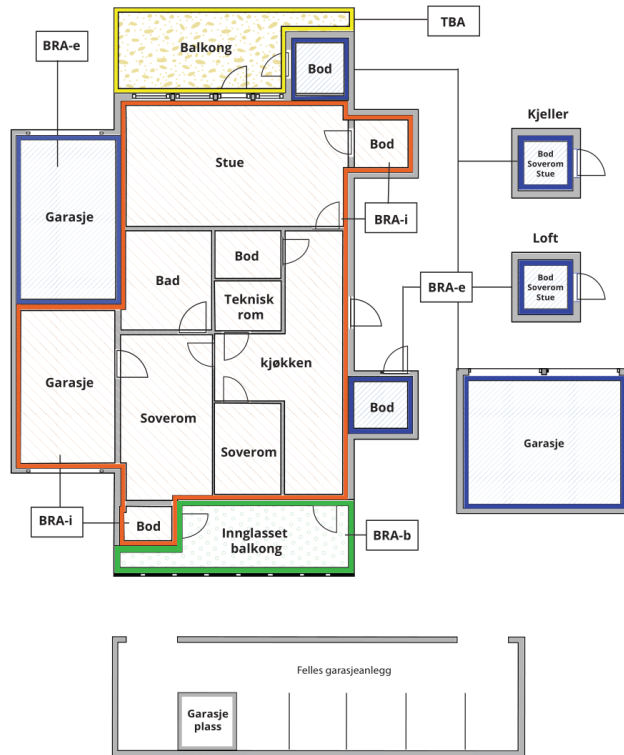
## Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. etasje      | 75                            |                             |                            | 75  |                                 | 3                           | 78              |
| 2. etasje      | 48                            |                             |                            | 48  |                                 | 10                          | 58              |
| <b>SUM</b>     | <b>123</b>                    |                             |                            |     |                                 | <b>13</b>                   | <b>136</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>123</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, Gang, Stue, Peisestue, Kjøkken, Bad/vaskerom, "Mjølkerom og ost-lager", Kott under trapp |                             |                            |
| 2. etasje | Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Kott 1, Kott 2, Kott 3                                      |                             |                            |

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet bortsett fra et kott i 2. etasje hvor det var plassert en seng.

Entré, bad og mjølkerommet har lav takhøyde (målt til 1,90 - 2,03) og deler av badet har i tillegg høyde under godkjent areal for beregning av bruksareal.

### 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:* I 1. etasje har entré, bad og mjølkerom lav takhøyde.

## 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) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 117        | 6          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 19.3.2024 | Tor Audun Eriksen | Takstingeniør |
|           | Vidar G. Sire     | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 3452 VESTRE SLIDRE | 60   | 11   |      | 0    | 67934.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Trillebakkadn 13

### Hjemmelshaver

Eriksen Frank Vigart Thune 1/2  
Eckhoff Marit Persen 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommens tun er beliggende på vestsiden av Slidrefjorden, ved Trillebakkadn i Vestre Slidre kommune. Det er god utsikt utover dalføret. Det er kort avstand til Slidre sentrum med nærbutikk, kommunesenter og andre lokale tilbud som skole og barnehage. Avstand til regionsenteret Fagernes med alle fasiliteter er 22 km.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg over naboeiendom. Det er ikke fremlagt avtale om veirett. Veien er bratt og har enkel standard.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Kun avløp for gråvann.

### Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplanen er den avsatt som LNFR-område.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 438 500 | 2022 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar             | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring          | 14.03.2024 |                       | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Infoland.no/ambita     | 16.04.2024 | Matrikelopplysninger  | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Offentlige planer      |            | Kommuneplan 2022-2030 | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Kommunale opplysninger |            |                       | Gjennomgått | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/PF1611>

## 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