

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Nørre Grønekinnvegen 11, 2953 BEITOSTØLEN  
 ØYSTRE SLIDRE kommune  
 gnr. 3, bnr. 163

**Markedsverdi**

**6 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 21462-1334

Referansenummer: TB4725

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025305



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

### Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

## OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger på Garli, ved Beitostølen i Øystre Slidre kommune.  
Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår i følge eier er 1970.

Fritidsboligen er oppført med alt på en flate, og med bærekonstruksjoner fra byggeår.  
Det er foretatt påkostninger med nytt tilbygg med b.la. kjøkken og bad i 2004.

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

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden opprinnelig hytte ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.  
Skeivheter i eksisterende hytte må sees i sammenheng med byggemetode og hvor fundamenter er satt rett på stedlige masser i terreng.  
Det er registrert ekskrementer fra mus inne i fordelerskap på badet og det bør gjøres tiltak mot skadedyr.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon av tre. Taktekkingen er av pappshingel og med takrenner i tre med nedløp av kjetting.  
Eksisterende hytte og tilbygg har yttervegger av bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1 og trevinduer med 2-lags isolerglass med koblet glass i ytre ramme.  
Bygningen har hovedytterdør i tre ved entré og bod. Ut fra kjøkken er det terrassedør i tre. Ellers enkle labankdører i heltre til boder.

Terrasse ved hovedinngang oppført med trebjelkelag og terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjon.  
Terrasse ved tilbygg oppført med søylepunkt av betong og trebjelkelag/terrassebord av impregnert materiale. Rekkverk i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Veggene har trepanel.  
Innvendige tak har trepanel med rausta himlinger.  
Tilbygg har gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.  
Bod tilbygg; Har gulv av heltre furubord. Vegger og himling kledd med trepanel. Det er montert benkinnredning med hyller og skuffeseksjon.

Etasjeskille er av trebjelkelag over kryperom.

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Bygget har mursteinspipe, åpen peis og vedovn.  
Bygningen har åpent gjennomluftet kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har bygget malte furu fyllingsdører.  
Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Veggene og himling har trepanel.  
Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.  
Rommet har benkinnredning av laminerte trefiberplater og heltrefronter, og med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater. Det er slette fronter av laminerte eikefinér.  
Det er benkeplate av heltre med nedfelt oppvaskkum av stål. Det er følgende integrerte hvitevarer: komfyr, koketopp og oppvaskmaskin.  
Kjøkkenventilator med omluft.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad. Stoppekran og vannmåler i skapet.  
Det er avløpsrør av plast.  
Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegg.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i bod.  
Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Eksisterende hytte har punktfundament/søylepunkt i terreng.  
Tilbygg har ringmur og støpt plate på mark oppført på utskiftede masser.

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og noe skrånende naturtomt.  
Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann/avløp via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 78 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 78 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 6 000 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

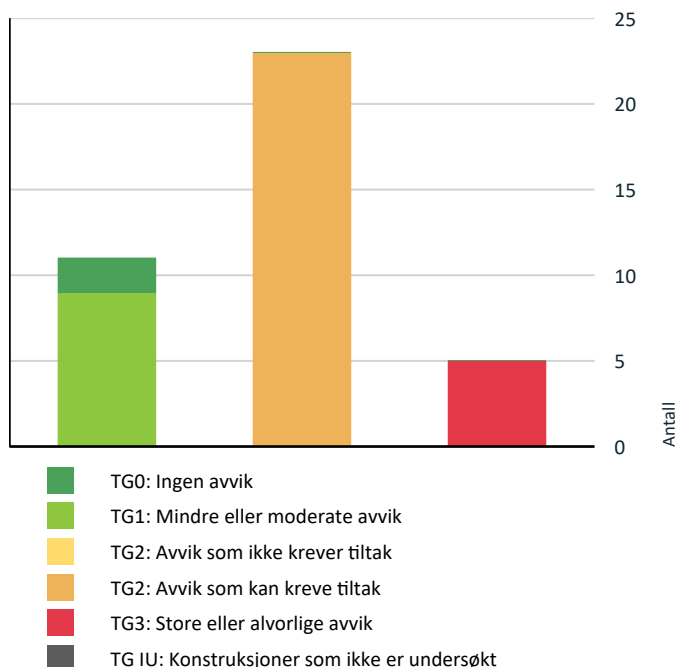
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegninger fremvist av eier.



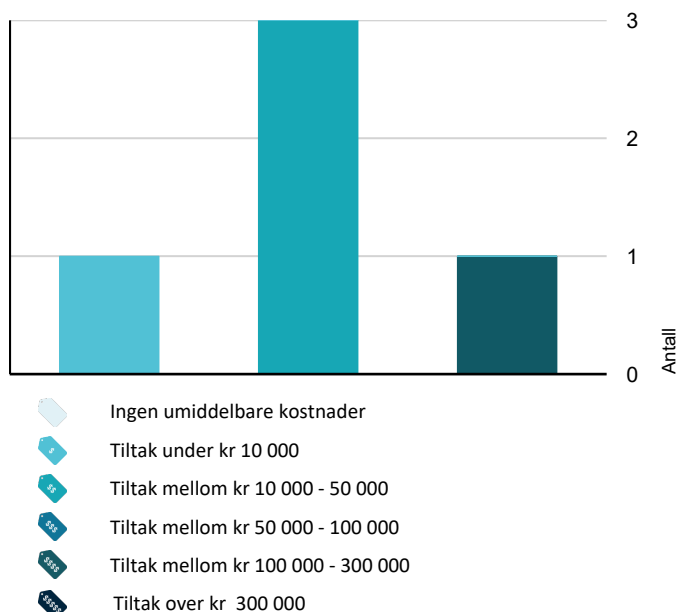
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 3/163 i Øystre Slidre kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt. Kommunale opplysninger er ikke undersøkt.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                   |                             |
|---|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Vinduer                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Vinduer - Tilbygg                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Dører                                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Tilbygg  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Overflater                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Kryp kjeller                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuksikring og drenering                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Tilbygg                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > Etasje > Kjøkken / spisestue > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon                               | <a href="#">Gå til side</a> |



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                         |
|------|---------|-----------------------------------------|
| 2004 | Tilbygg | Tiltak med tilbygg iht. byggetillatelse |
|------|---------|-----------------------------------------|



Pappshingel med synlig værslitasje/mose.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i tre med nedløp av kjetting.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Takrenner har synlig rettningsavvik og stedvis manglende fall mot kjetting.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Tilbygg har pappshingel fra 2004.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.



Synlig avvik på takrenne

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

# Tilstandsrapport

Skeivheter må sees i sammenheng med byggemetode. Se avvik/tiltak under kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

## Veggkonstruksjon - Tilbygg

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

Årstall: 2004 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

## Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon av tre.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Yttertaket har nedbøyning.

Skeivheter må sees i sammenheng med byggemetode. Se avvik grunnmur/fundamenter. Eier opplyser at yttertaket er rettet opp noe i forbindelse med legging av pappshingel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Takkonstruksjon fungerer med registrert nedbøyning, men bør holdes under oppsikt vinterstid mtp. snølast, da den ikke er dimensjonert iht. dagens snølastkrav.



Synlige nedbøyninger i takkonstruksjon og bærekonstruksjon innvendig.



Synlige nedbøyninger i takkonstruksjon



Synlige nedbøyninger i takkonstruksjon



Begrenset ventilering

## Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- 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.



Sprekk i glass



Tegn på innvendig kondensering.

## ! TG 2 Vinduer - Tilbygg

Bygningen har trevinduer med 2-lags isolerglass med koblet glass i ytre ramme.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold

## ! TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør i tre ved entré og bod. Ut fra kjøkken er det terrassedør i tre. Ellers enkle labankdører i heltre til boder.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert påbegynnende værslittasje utvendig på enkelte dører.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokale utbedringer/vedlikehold.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved hovedinngang oppført med trebjelkelag og terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 70 cm, som var ok ved byggeår. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17. Nivåforskjell målt til over 0,5 meter og derfor krav til rekkverk.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Skeivheter registrert i bjelkelag og ufaglig løsning på fundamenter/søylepunkt.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker bør rekkverkshøyde endres.



Oppsprukket trevirke.



Loddavvik på søylepunkt



# Tilstandsrapport



Ufaglig søylepunkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Tilbygg

Terrasse oppført med søylepunkt av betong og trebjelkelag/terrassebord av impregneret materiale. Rekkverk i trekonstruksjon.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis oppsprukket terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel med rausta himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatet på gulv har synlige sår, hakk og riper utover normal slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### TG 1 Overflater - Tilbygg

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Bod tilbygg; Har gulv av heltre furubord. Vegger og himling kledd med trepanel. Det er montert benkinnredning med hyller og skuffeseksjon.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - Tilbygg

Etasjeskiller er av trebjelkelag. .

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken/spisestue. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 8 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag over kryperom.

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

Det er målt 32 mm høydeforskjell på gulv i midtre soverom og 15 mm i stue, over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 32 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk og svikt i gulvbord.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og lokale tiltak. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe, åpen peis og vedovn. Vedovn er av nyere dato.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## ! TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har åpent gjennomluftet kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

## Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.



Provisoriske og skeive fundamenter



Provisoriske og skeive fundamenter

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har bygget malte furu fyllingsdører.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## ! TG 1 Innvendige dører - Tilbygg

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad er oppført i 2004 og teknisk forskrift fra 1997, rev 03, er lagt til grunn ved vurderingen.

Det foreligger noen fakturaer på tekniske fag. Tettesjikt og type membran er ikke dokumentert.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Bad i tilbygg

### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og himling har trepanel.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### ETASJE > BAD

## ! TG 3 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt flatt gulv rundt hjelpesluk og med 4 mm motfall ved midt på yttervegg.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

## Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk er det registrert mansjett (ukjent type) under klemring.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Avvik membran/tettesjikt registrert på vegger med våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:

I forbindelse med oppretting av fall til sluk kan rørgjennomføringer i gulv utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk under dusj



Hjelpesluk



Ufaglig tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.



Ufaglig tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benkinnredning av laminerte trefiberplater og heltrefronter, og med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## ETASJE > BAD

### ! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Se tiltak med kostnadsestimat, lagt under kontrollpunkt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater. Det er slette fronter av laminerte eikefinér. Det er benkeplate av heltre med nedfelt oppvaskkum av stål. Det er følgende integrerte hvitevarer: komfyr, koketopp og oppvaskmaskin.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte sprekker i benkeplate ved oppvaskkum.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring / vedlikehold.

## ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

### ! TG 1 Avtrekk

kjøkkenventilator med omluft. Eier opplyser at kjøkkenventilator har kullfilter.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad. Stoppekran og vannmåler i skapet.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er registrert ekskrementer fra skadedyr i fordelerskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

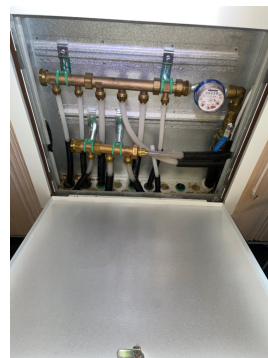
Det må gjøres tiltak mot skadedyr.



Ekskrementer fra mus i fordelerskap



Manglende tettemuffer



Manglende kursoversikt i skap.

### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Eier

### ! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegg.

### ! TG 1 Varmtvannstank



# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg. Det bør forsøkes å innhente samsvarserklæring fra utførende elektro bedrift. 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

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

Eksisterende hytte har punktfundament/søylepunkt i terreng. Tilbygg har ringmur og støpt plate på mark oppført på utskiftede masser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av søylepunkt under eksisterende hytte.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Se tiltak under grunnmur/fundamenter.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter - Tilbygg

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastisolasjon må tildekkes.



Synlig ringmurselementer av plastisolasjon.

### ! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hytta har punktfundament av lettklinkerblokker og noen søylepunkt i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser av fundamenter og lokal utbedring/stabilisering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Synlig avvik på fundament under eksisterende hytte

### ! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og noe skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann/avløp via private stikkledninger.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**78 m<sup>2</sup>/69 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* Entré, Stue, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, 3 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 6 000 000**

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 6 300 000**

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

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

## Markedsverdi

**6 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

**6 000 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                               | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Røyskattvegen 16 ,2953 BEITOSTØLEN<br>143 m <sup>2</sup> 2004 4 sov | 21-08-2022 | 9 000 000 | <b>9 400 000</b> |           | 9 400 000 | <b>65 734</b>       |
| 2 Garlislette 8 ,2953 BEITOSTØLEN<br>131 m <sup>2</sup> 2005 4 sov    | 11-10-2022 | 8 500 000 | <b>7 600 000</b> |           | 7 600 000 | <b>58 015</b>       |
| 3 Rabbevegen 21 ,2953 BEITOSTØLEN<br>66 m <sup>2</sup> 1960 2 sov     | 13-03-2024 | 3 890 000 | <b>3 100 000</b> |           | 3 100 000 | <b>46 970</b>       |
| 4 Garlivegen 8 ,2953 BEITOSTØLEN<br>118 m <sup>2</sup> 2005 5 sov     | 30-03-2016 | 4 500 000 | <b>4 600 000</b> |           | 4 600 000 | <b>38 983</b>       |

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                                             |            |               |
|-------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter (stipulert)                              | Kr.        | 15 000        |
| Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert) | Kr.        | 20 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                      | <b>Kr.</b> | <b>35 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 700 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>2 300 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 300 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

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

|                                                   |     |           |
|---------------------------------------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi                                 | Kr. | 3 500 000 |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | + 500 000 |

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 000 000</b> |
|----------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 300 000</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

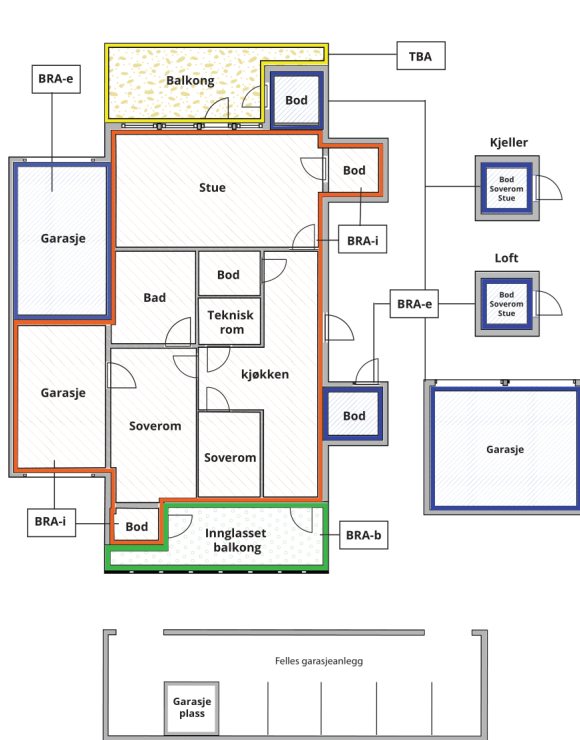
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <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) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         | 69                            | 9                           |                            | 78  | 43                              | 20                          | 98              |
| <b>SUM</b>     | <b>69</b>                     | <b>9</b>                    |                            |     | <b>43</b>                       | <b>20</b>                   | <b>98</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>78</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e)                            | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, Stue, Kjøkken / spisestue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 | Bod utvendig i tilbygg, Bod 2 utvendig, Bod 3 utvendig |                            |

### Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig boder er definert som eksternt bruksareal.
- 2. stk soverom + deler av tilbygget soverom/bad, tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m. Dette arealet er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggetegninger fremvist av eier.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Soverom: Dagslysflate minimum 10% av bruksarealet av rommet, er ikke tilfredsstillt.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 69         | 9          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 27.8.2025 | Tor Audun Eriksen | Takstingeniør |
|           | Tor Fosser        | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3453 ØYSTRE SLIDRE | 3    | 163  |      | 0    | 534.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Nørre Grønekinnvegen 11

### Hjemmelshaver

Fosser Tor 1/1

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Garli, ved Beitostølen i Øystre Slidre kommune. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og vid utsikt utover bla. Bitihorn, Slettefjell med flere. I området er det fine turmuligheter sommer som vinter. Det er oppkjørte skiløyper tilkoblet et stort løypenett, alpinanlegg på Beitostølen, og avstand til Beitostølen sentrum med alle fasiliteter er ca. 2,5 km.

### Adkomstvei

Adkomst via privat felles grusveg og med felles parkering ved snuhammer, eller på eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende til kupert høyfjellsterreng med fjellskog. Eiendommen har opparbeidet plen og gjerde.

### Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1984 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                               | Dato       | Kommentar                                                                                                    | Status              | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|---------|
| Ambita.                                                   | 01.08.2025 | Matrikelopplysninger.                                                                                        | Gjennomgått         | 3     | Nei     |
| Offentlige planer                                         | 19.10.2015 | REGULERINGSFØRESEGNER –<br>"STAKKSTØLIE NORD"- B 45<br>Vedteke i formannskapet i sak 51/15 den<br>10.09.2015 | Ikke<br>gjennomgått | 5     | Nei     |
| Tegninger                                                 | 17.11.2004 | Innhentet                                                                                                    | Gjennomgått         | 6     | Ja      |
| Kommunale opplysninger<br>og egenerklæring via<br>megler. |            |                                                                                                              | Ikke<br>gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.09.2025 |           |
| 2       | 11.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

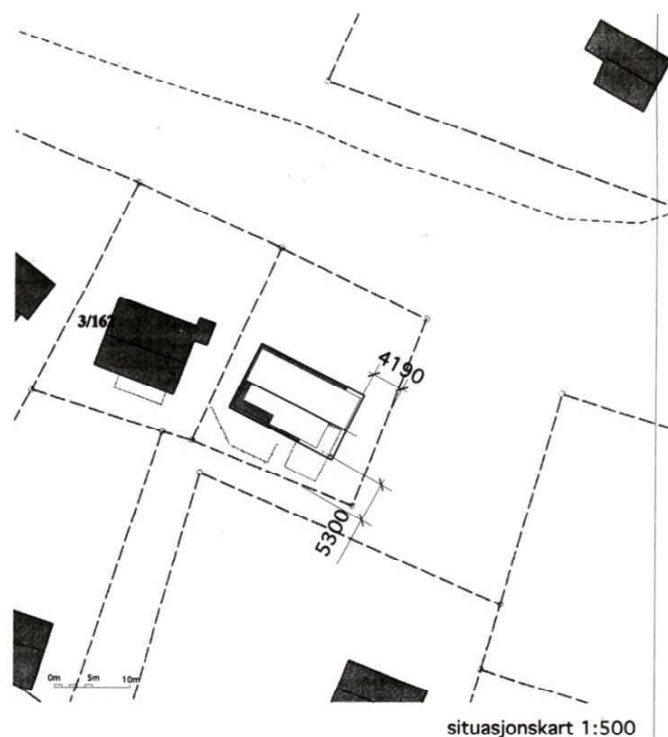
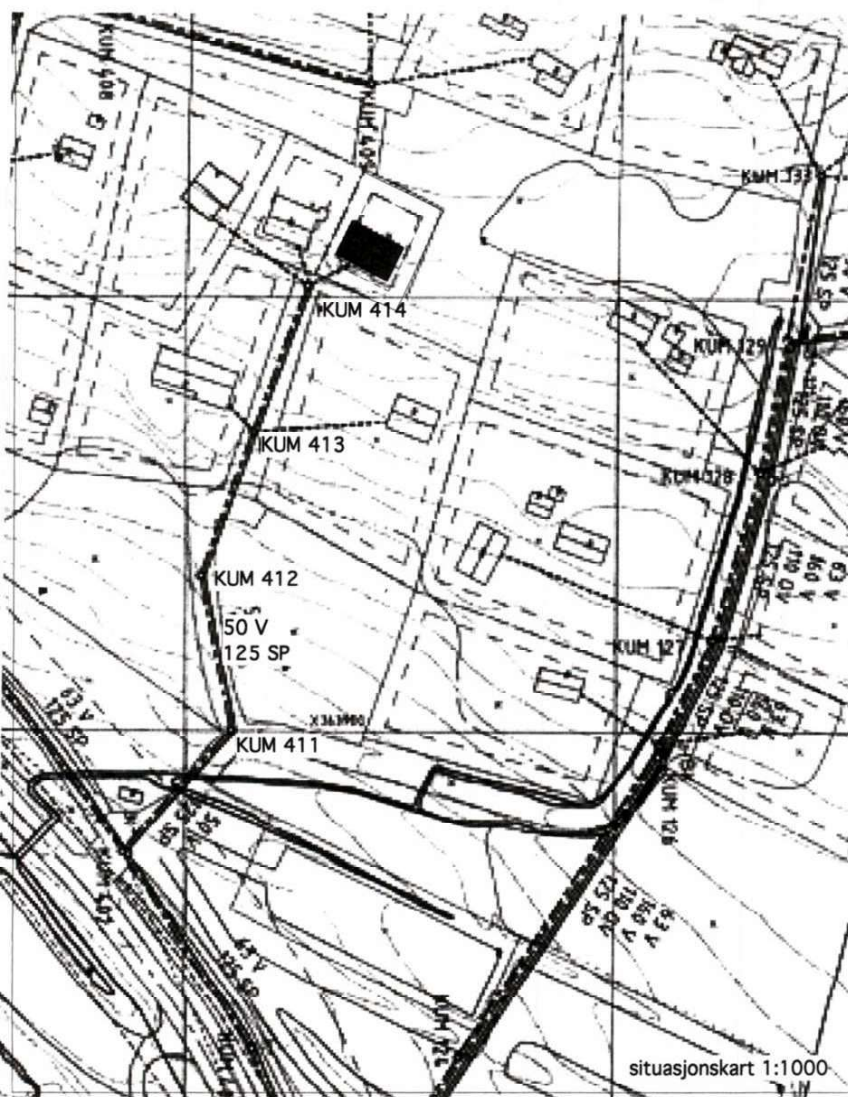
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TB4725>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

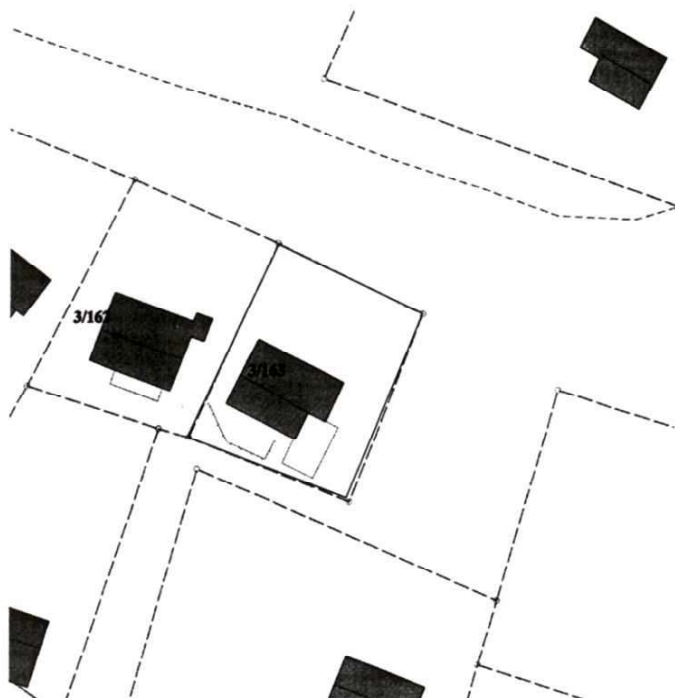
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



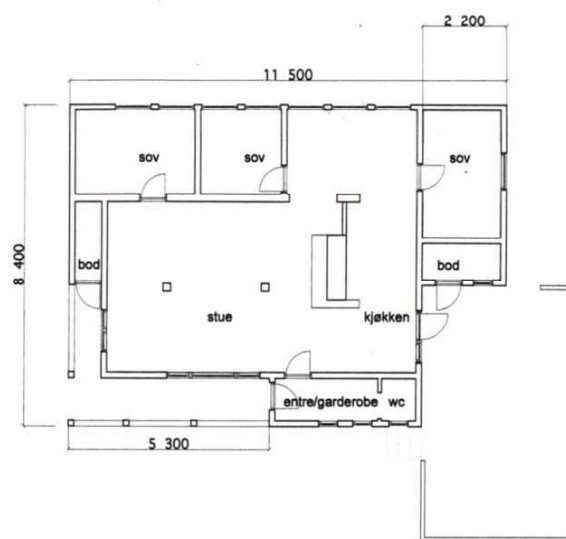


ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
Sektor for kultur, utvikling  
og næring  
17/11.09  
hiv BTM

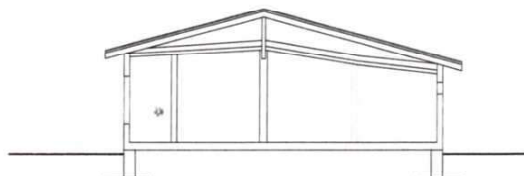
heidi\_våge arkitektur 300604



situasjonskart 1: 500  
eksisterende



plan 1: 100  
eksisterende



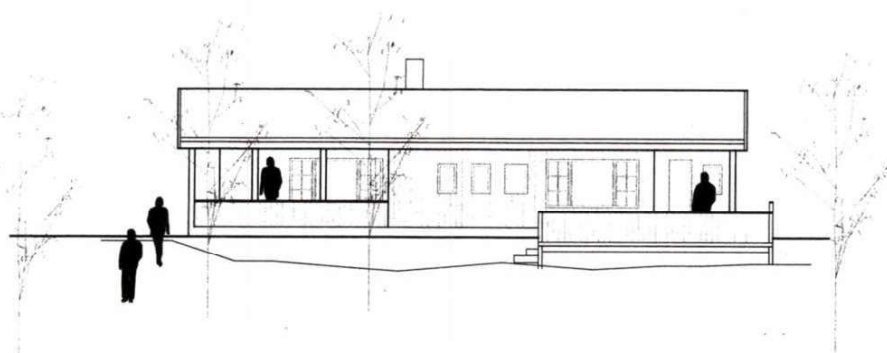
snitt 1: 100  
eksisterende



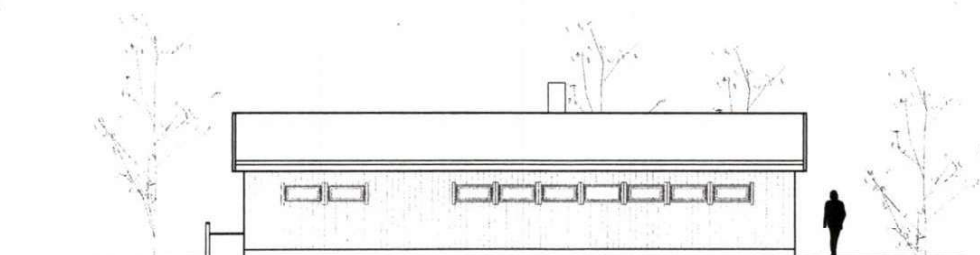
ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
Sektor for kultur, utvikling  
og næring 17/11 04

*M. B. Lue*

nb: kontrollmål tas på stedet  
heidi\_våge arkitektur 300604



fasade sør 1:100



fasade nord 1:100

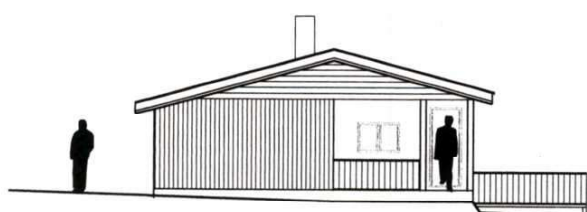
0m 1m 5m 10m



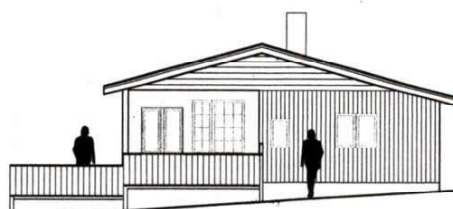
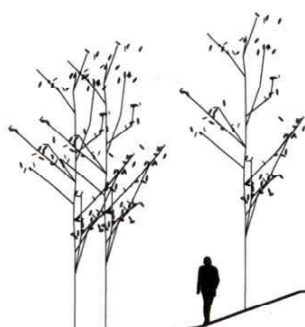
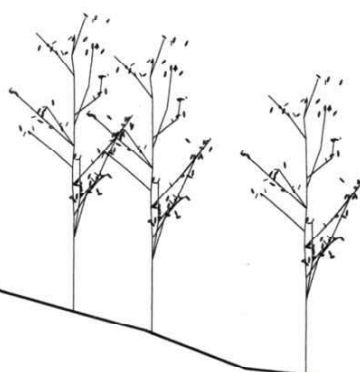
ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
Sektor for kultur, utvikling  
og næring

17/11/09 *h. v. Sten*

nb: kontrollmål tas på stedet  
heidi\_våge arkitektur 300604



fasade vest  
1:100



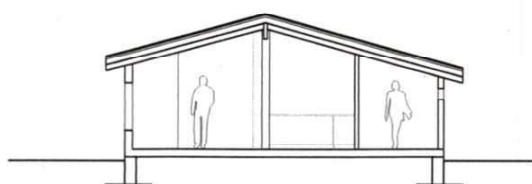
fasade øst  
1:100



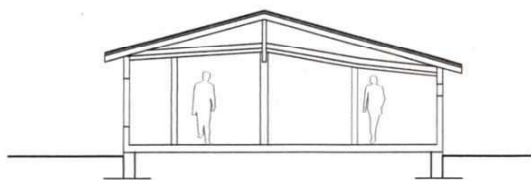
ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
Sektor for kultur, utvikling  
og næring

17/6/04 MvST m

nb: kontrollmål tas på stedet  
heidi\_våge arkitektur 300604

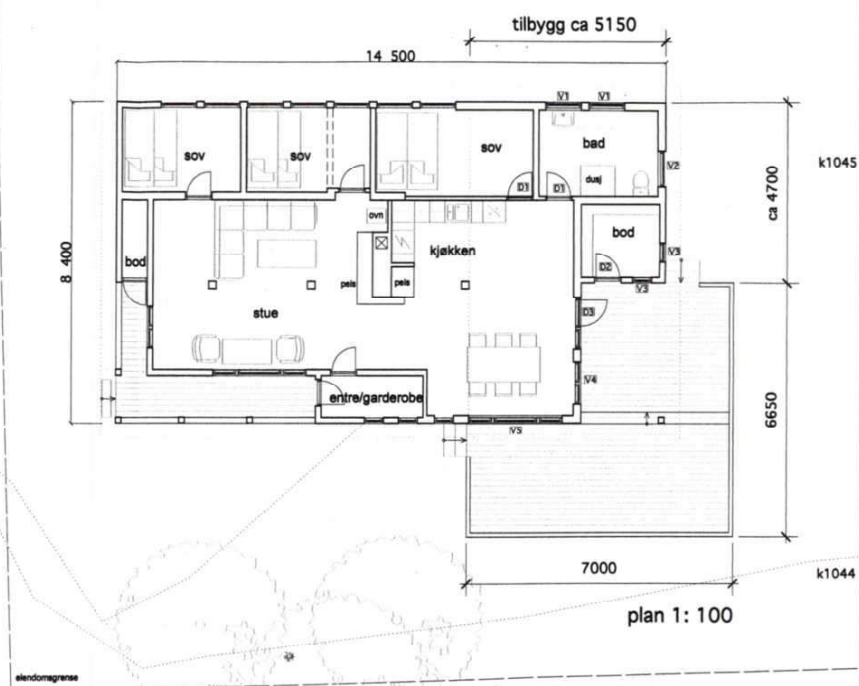


snitt tilbygg  
1: 100



snitt eksisterende  
1: 100

0m 1m 5m 10m

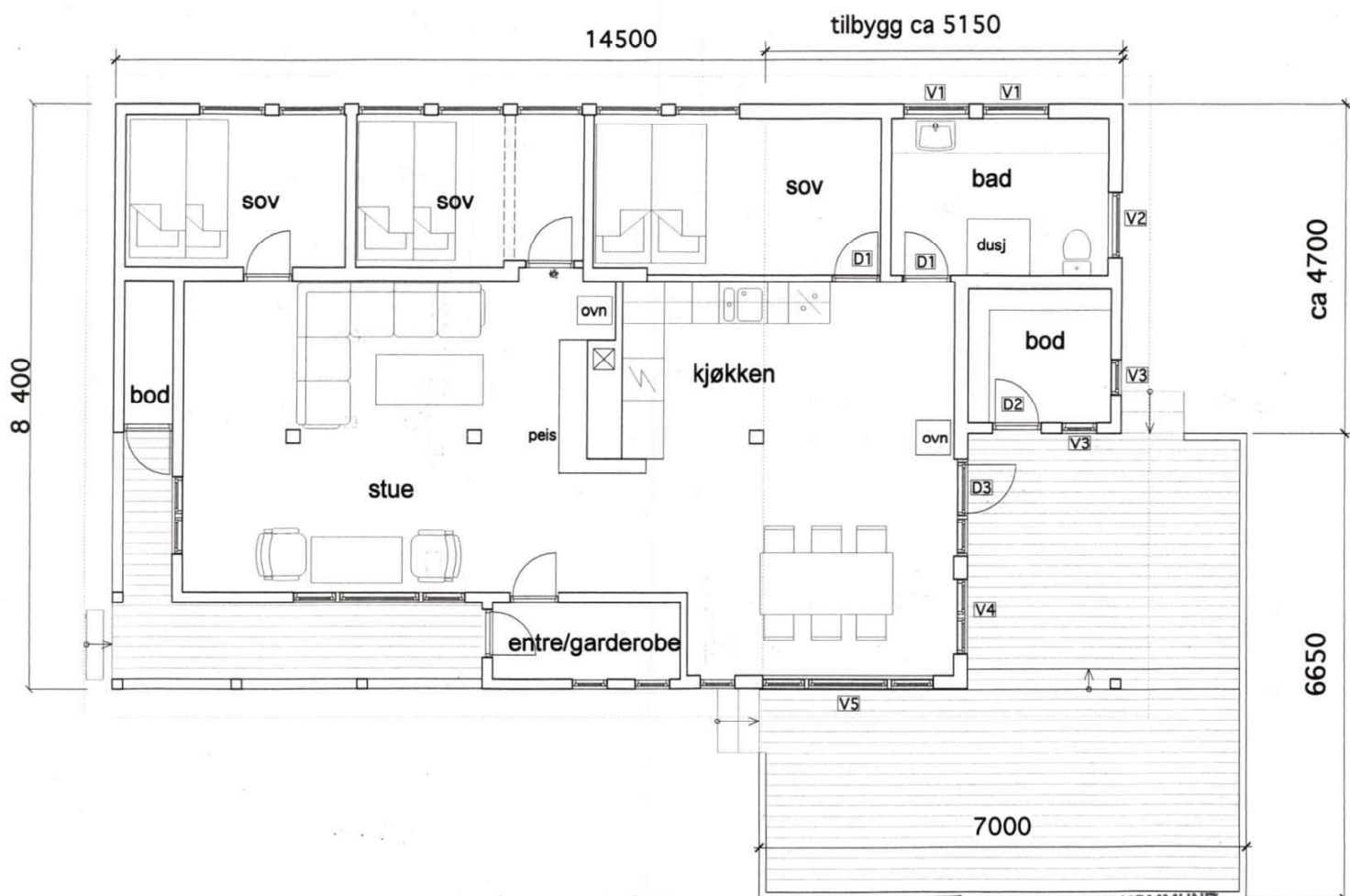


ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
Sektor for kultur, utvikling  
og næring

17/11/01 *hiv B. Træ*

nb: kontrollmål tas på stedet  
heidi\_våge arkitektur 160604





ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
Sektor for kultur, utvikling  
og næring

17/11/04  
mbBtm