

Tilstandsrapport

 Bjelbølsvegen 34, 2953 BEITOSTØLEN

 ØYSTRE SLIDRE kommune

 Gnr. 16, Bnr. 59

Markedsverdi

4 300 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 117 m²



Befaringsdato: 17.12.2021

Rapportdato: 06.01.2022

Oppdragsnr: 11138-1032

Referansenummer: GI3995

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Vår ref: 2021608



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Gyldig rapport
06.01.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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



Stian Hagen
Uavhengig Takstmann
06.01.2022 | FAGERNES

Hallingdal og Valdres
Valdresvegen 21
32 07 44 94

Rapportansvarlig

Stian Hagen
Uavhengig Takstmann
valdres@takstmann.com
950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsere 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).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert med støpt dekke av betong på grunn. Yttervegger i bindingsverk kledd med stående villmarkspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vinduer i 2+-lags vinduer med sprosser i ytre glassramme. Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre, adkomst til bod. To-fløyet terrassedør med glassfelt, adkomst til stue.

Terrasse på nedsiden oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Overbygd inngangsparti på 7 kvm. Oppført i betongdekke og montert rekkverk samt søyle for bæring av takkonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv belagt med furugulv. Skifer i kjøkken, gang og vindfang. Vegger kledd med trepanel.

Himlinger kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i enkelte rom.

To elementpiper i lettklinker, pusset utførelse på piper over tak.

Plassmurt peis i stue med innsats forblendet med råkoppskifer, trestokk på peisbro og vednisje.

Plassmurt kjøkkenpeis med innsats, pusset og malt utførelse og vednisje under.

Innvendige dører av heltre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av aldriingsmalt heltre med over-og underskap, benkeplate i heltre og oppvaskkum av kompositt med kjøkken. Integrert kjøl/fryseskap og ventilator. Opplegg til oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Bruksareal 117 m²

Totalpris 4 300 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	117	112	5
Sum	117	112	5

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

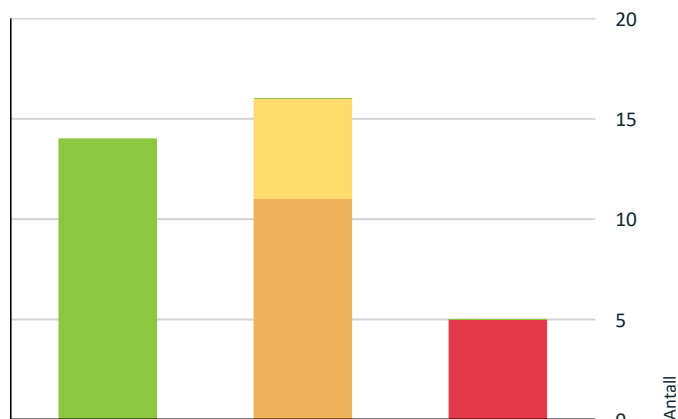
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

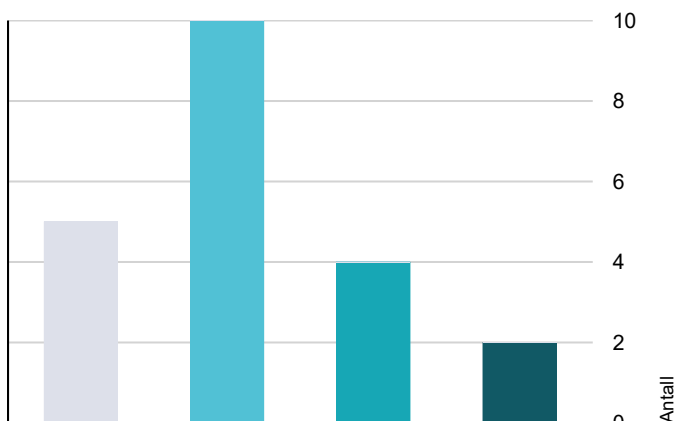
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



- 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

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vedlikeholdsbehov av rekkverk og terrasse på nedsiden, råte registrert i søyle/stolpe på terrasse og skjevhet i rekkverk som er utsatt for sideforskyvning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluk i dusj ligger lavt og har manglende slukmansjett, smøremembran er påført på sluk og lamgs påstøp og dette ikke tilstrekkelig membranløsning. Ellers er det ikke synlig rørmansjetter rundt rørgjennomføring. Begrenset inspeksjon av innmurt badekar, synlig fukt under kar fra riller i luftespalte og manglende membran og tettesjikt. Fare for fukt i sidenforliggende rom ved tiltetting av sluk/løkkasje el.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har ingen ventilasjon

Dette er årsak til vinduet er fuktpåkjennet med synlig kondens.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! Våtrom > Ventilasjon > Bad 2 [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Frostsprenng på enkelte nedløp, samt anbefales at takvann fra nedløp føres vekk fra terreng/bygningskropp.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Begrenset inspeksjon av takkonstruksjon/krypluft over kjøkkendel pga innbo, registrert mangelfull avslutning av downligts kasser da disse er montert over isolasjon med varme fra bokser som forårsaker oppvarming av konstruksjon. Samt begrenset isolasjon/ventilering over himling.

Ellers begrenset inspeksjon kun fra bakkenivå, lufting i grad er ikke undersøkt og erfaringsmessig kan det forårsakes kondens/isdannelse i grad om lufting ikke er tilstrekkelig.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Registrert på bad pga manglende ventilering.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Ildfast plate mangler på gulvet under feiluken.

Røykrør på kjøkkenpeisen er noe nært brennbar kledning ihenhold til krav om avstand til brennbart materiale.

Setning i overgang brannmur/peis på kjøkken.

Avstand trestokk på peisbro i stue er for nær ihenhold til avstand brennbart materiale.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2 [Gå til side](#)

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2 [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.

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.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avløp fra fordelerskap går ikke til sluk eller annen tilfredstillende løsning.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Taktekking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Slitasje på torvholder.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktskjolder på terrassedør.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Dekke er satt rett på grunn, synlig isolasjonsplate i ytterkant og ikke synlig isolering ytterkant mot kuldebro eller bæring/murkrone rundt mur.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2001

Kommentar

Igansettelse tilltalese gitt i 2000 og trolig ferdigstilt i 2001.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekket med torv over knotteplast og undertakspapp, inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Slitasje på torvholder.

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.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner med nedløp av sortlakkert stål.



Frostspreg på enkelte nedløp

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Frostspreg på enkelte nedløp, samt anbefales at takvann fra nedløp føres vekk fra terreng/bygningskropp.

Tiltak

- Tiltak:

Anbefaler utskifting av nedløpsrør og leding av nedløpsvann anbefales.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begrenset inspeksjon av takkonstruksjon/kryploft over kjøkkendel pga innbo, registrert mangelfull avslutning av downligts kasser da disse er montert over isolasjon med varme fra bokser som forårsaker oppvarming av konstruksjon. Samt begrenset isolasjon/ventilering over himling.

Ellers begrenset inspeksjon kun fra bakkenivå, lufting i grad er ikke undersøkt og erfaringsmessig kan det forårsakes kondens/isdannelse i grad om lufting ikke er tilstrekkelig.

Tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger i bindingsverk kledd med stående villmarkspanel.

Vinduer

TG 2

Vinduer i 2+-lags vinduer med sprosser i ytre glassramme.



Slitasje med vedlikeholdsbehov på enkelte vannbrett

Vurdering av avvik:

- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Registrert på bad pga manglende ventilering.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.
Ytterdør av tre, adkomst til bod.
To-fløyet terrassedør med glassfelt, adkomst til stue.



Fuktskjold innvendig på terrassedør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskjolder på terrassedør.

Tiltak

- Tiltak:

Innvendige fuktskjolder i terrassedør, ingen umiddelbar kostnad og evt. påregnes vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2

TG 1

Overbygd inngangsparti på 7 kvm. Oppført i betongdekke og montert rekkverk samt søyle for bæring av takkonstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 3

Terrasse på nedsiden oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vedlikeholdsbehov av rekkverk og terrasse på nedsiden, råte registrert i søyle/stolpe på terrasse og skjevhet i rekkverk som er utsatt for sideforskyvning.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Vedlikehold av terrasse.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Gulv belagt med furugulv. Skifer i kjøkken, gang og vindfang. Vegger kledd med trepanel. Himlinger kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i enkelte rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille/dekke på grunn av betong.

Radon

TG 2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

To elementpiper i lettklinker, pusset utførelse på piper over tak. Plassmurt peis i stue med innsats forblendet med råkoppskifer, trestokk på peisbro og vednisje. Plassmurt kjøkkenpeis med innsats, pusset og malt utførelse og vednisje under.



Kort avstand fra røykrør til innv.kledning

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Røykrør på kjøkkenpeisen er noe nært brennbar kledning ihenhold til krav om avstand til brennbar materiale.

Setning i overgang brannmur/peis på kjøkken.

Avstand trestokk på peisbro i stue er for nær ihenhold til avstand brennbar materiale.

Tiltak

- Ildfast plate må monteres.

Tilstandsrapport

Mangler kun brennbarplate på ene pipen ved stue.
Anbefaler nærmere undersøkelse av avvik som er bemerket. (ikke kostnadsestimert, anbefales kontroll av feier)

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører av heltre.

Andre innvendige forhold

TG 1

Plassbygde senger/køysenger med skuffer i aldriagsmalt heltre, skap over seng i hovedsoverom. (enkelte senger er løse, forutsatt at disse skal medtas i rapport)
Oppheng/hylle i vindfang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget i 2000 og teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn i vurderingen. Ikke kjent at det foreligger dokumentasjon.
Må etterhvert påregnes renovering av badet i sin helhet, kostnadsestimat for dette er lagt under overflater vegger og himling for rommet i sin helhet. (resterende avsetning er satt fiktivt under 10.000,-)

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger belagt med fliser, himling kledd med trepanel.



Må påregnes utskifting av mykfuge

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulv belagt med fliser, oppvarming med elektriske varmekabler i gulv.



Vann ledes ikke fritt til sluk



Ikke oppbrett ved terskel

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett vil og lukke avviket, og anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Ufagmessig membranløsning i sluk

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluk i dusj ligger lavt og har manglende slukmansjett, smøremembran er påført på sluk og lamgs påstøp og dette ikke tilstrekkelig membranløsning. Ellers er det ikke synlig rørmansjetter rundt rørgjennomføring.

Begrenset inspeksjon av innmurt badekar, synlig fukt under kar fra riller i luftespalte og manglende membran og tettesjikt. Fare for fukt i sidenforliggende rom ved tiltetting av sluk/lekkasje el.

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad har montert klosett, servant, dusj med glassdør/vegg og innmurt badekar.

Ventilasjon

TG 3

Ingen ventileri på bad annet enn klaffventil i vindu.



Fuktpreget vindu

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon

Dette er årsak til vinduet er fuktpåkjennet med synlig kondens.

Tiltak

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

Må påregnes utbedring av vindu.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad er bygget i 2000 og teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn i vurderingen. Ikke kjent at det foreligger dokumentasjon. Må etterhvert påregnes renovering av badet i sin helhet, kostnadsestimat for dette er lagt under overflater vegger og himling for rommet i sin helhet. (resterende avsetning er satt fiktivt under 10.000,-)

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger belagt med fliser. Himling kledd med trepanel.

Tilstandsrapport



Må påregnes utskifting av mykfuge

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svartesopp i silikonefuger.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulv belagt med fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler i gulv.



Sprekk i flis

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Bunnlist/oppkant ved sluk er høyere enn topp membran ved dør.
- 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.

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett vil og lukke avviket, og anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fliser må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.



Ufagmessig membranløsning i sluk

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad har montert servant, klosett og dusj med glassdør/vegg.

Ventilasjon

TG 3

Ingen ventilering, kun klaffventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning av aldriingsmalt heltre med over- og underskap, benkeplate i heltre og oppvaskkum av kompositt med kjøkken. Integriert kjøl/fryseskap og ventilator. Opplegg til oppvaskmaskin.



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap under kum var det ikke fuktutslag

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG IU

Badstue med betonggulv, trepanel i vegger og himling. Badstueovn. Ikke montert sittebenker og gjenstår arbeid, svært begrenset inspeksjon pga innbo.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av plast med rør-i-rør med fordelerskap plassert i bod.



Mangler stedvis tettemuffe i overgang vannrør/varerør



Manglende avløpsløsning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avløp fra fordelerskap går ikke til sluk eller annen tilfredsstillende løsning.

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser.

Ventilasjon

TG 1

Naturlug ventilasjon med klaffventiler i vindu.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

TG 1U

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel, vannmåler.
Utekran på yttervegg.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 300 l.

Alder: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Andre installasjoner

TG 1U

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i skifergulv og bad.
Gsm/varmestyring på enkelte panelovner.
Stedvis montert downlights belysning, spotskinne i stue over peis og ellers fast takbelysning.
Sentralstøvsuger med sugenhet plassert i bod.
Montert tyverialarm.

Anmerkning: Ikke tilstandsvurdert/funksjonstestet og anbefales evt. gjennomgang av elektriker, men det kan anbefales utskifting av halogen til led på downlights.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i bod.
Avleser skiftet i 2017. Foreligger dokumentasjon av utførelse av elektriker fra oppføringstidspunkt i 2000.
Spørsmål til eier angående elanlegg er ikke gjort da dette er tvangsalg.

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?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ikke kjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ikke kjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ikke kjent
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
Ikke kjent

6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?
Ikke kjent
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.
Ikke kjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei
9. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
13. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
14. Er kabelinnføringer og hull uttettet?
Nei
15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
16. 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

Det er ikke registrert anmerkninger, men anbefales at anlegget kontrolleres av eltilsyn eller elektriker for tilstandsvurdering.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 3

Brannmeldere plassert i enkelte rom og slukkeutstyr med pulverapparat i vindfang.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG IU

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

Ukjent drenering, trolig byggegrunn av utskiftende/drenerende steinmasser

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Fundamentert med støpt dekke av betong på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekke er satt rett på grunn, synlig isolasjonsplate i ytterkant og ikke synlig isolering ytterkant mot kuldebro eller bæring/murkroner rundt mur.

Tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsyn, men anbefales undersøkelse/tiltak om det er foretatt markisolering.

Terrengforhold

Planert tomt ved bygning med gress/natureng rundt hytte og steinheller ved inngang, ellers naturtomt i skrående terreng.

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

117 m²

Vindfang, 2 Bad, Badstue, Kjøkken, 5 Soverom, Stue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 4 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, 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. 4 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 300 000

Konklusjon markedsverdi

=

4 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Harakroken 11 ,2953 BEITOSTØLEN 112 m ² 2006 5 sov	29-04-2019	4 650 000	4 450 000	0	4 450 000	39 732
2 Lomtjednlie 2 ,2953 BEITOSTØLEN 121 m ² 2003 4 sov	04-11-2019	4 890 000	4 500 000	0	4 500 000	37 190
3 Harakroken 6 ,2953 BEITOSTØLEN 121 m ² 2001 4 sov	26-01-2020	4 300 000	4 300 000	0	4 300 000	35 537
4 Bjelbølsvegen 9 ,2953 BEITOSTØLEN 125 m ² 1986 3 sov	10-11-2019	3 290 000	3 000 000	0	3 000 000	24 000

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	117	112	5	Vindfang , Bad , Badstue , Kjøkken/spisestue, Soverom 3, Stue , Bad 2, Soverom , Soverom 5, Soverom 4, Soverom 2	Bod
Sum	117	112	5		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Tegningsgrunnlag

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

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

Ja Nei

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

Ja Nei

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

Ja Nei

Det foreligger ikke ferdigattest for fritidsbolig og anbefales at dette utføres.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
17.12.2021	Stian Hagen	Takstmann	950 86 489
	Jarand Otto Strømmevold	Advokat	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	16	59		0	1124.6 m ²	Areal er ifølge matrikkelopplysninger.	Eiet

Adresse

Bjelbølsvegen 34

Hjemmelshaver

Helljesen Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Beitostølen i Øystre Slidre kommune. Familie vennlig område med gangavstand til Beitostølen sentrum med alle fasiliteter. Fritidsboligen ligger sør/vestvendt har gode solforhold og utsikt mot bla. Slettefjell, Mugnetind mm. I området er det også tur og skimuligheter, fritidstilbud i umiddelbar nærhet. Gangavstand til alpinbakke i Beitostølen skisenter og langrennstadion.

Adkomstvei

Det er adkomst med felles helårsvei og gruset parkering ved hytta.

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 avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen under arbeid.

Om tomten

Planert ved hytte med gress/natureng og hellebelagt til inngang, ellers naturtomt i bar/lauvskog ca 850 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er beskrevet i rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
355 000	1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Fra 2000	Innhentet	6	Nei
Infoland.no	07.12.2021		Innhentet	3	Nei
Situasjonskart	07.12.2021		Innhentet	1	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 Reportsammendrag 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 befaringsstidspunktet. 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.

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.

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 fuktinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon