

# Tilstandsrapport

📍 Preststølvegen 60, 2967 LOMEN

📖 VESTRE SLIDRE kommune

# Gnr. 56, Bnr. 4

## Markedsverdi

**1 000 000**

Areal (BRA): Fritidsbolig 131 m<sup>2</sup>, Bod 5 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.05.2022

Rapportdato: 10.06.2022

Oppdragsnr: 11138-1112

Referansennummer: VJ5033

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Vår ref: 2022172



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as

Gyldig rapport  
10.06.2022

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  
10.06.2022 | 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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. Strakstiltak 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.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Prestølen ved foten av Syndisfjellet i Vestre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold og vid flott utsikt mot bla. Skaget, Grokinn, Mellene, Hamrestjern, Ålfjell mm.

Eiendommen er en tidligere støl som er omregulert til fritidseiendom bestående av hytte og uthus.

Fritidsboligen er bygget i en normal byggestil/skikk og standard i forhold til byggeåret. Hyttas byggeår er ikke kjent, trolig opprinnelig fra 1800-tallet og senere tilbygd bad, lektet og kledd utvendig. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da bygningen ble oppført. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc. Hytta fremstår som renoveringsobjekt med manglende vedlikehold, slitasje / elde, samt at bygningsdeler har oppnådd sin levetid. Må påregnes store påkostninger, skjulte feil/mangler kan forekomme ved åpning av konstruksjon.

Hytta er fundamentert med ringmur av betong på terreng som var normal byggeskikk ved oppføringstidspunkt, men som normalt er en risikokonstruksjon med henhold til bevegelser fra tele / setninger og fukt fra grunn. Dette er årsaksammenhengende med registrerte store skjevheter og setningskader i hytta som har forplantet seg i gulv, vegger og tak.

Det er foretatt renovering av kjøkkendel senere år.

For ytterligere opplysninger / bemerkninger er beskrevet i rapport

## Fritidsbolig - Byggeår: 1850

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert med ring/grunnmur av betong med sparestein uten armering. Ukjent byggegrunn. På overside er det registrert utskiftet/drenerende steinmasser, anbefales drenering ut på begge sider på overside. Trebjelkelag med stubbeloft av tre. Yttervegger i tømmer, senere lektet og kledd med liggende villmarkspanel. Tilbygd bad i bindingsverk kledd med liggende villmarkspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer og bjelke. Taktekket med shingel.

Koblede 1-lags glass i teramme fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass på kjøkken. Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til peisestue. Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Overbygd inngangsparti og plating til inngang, oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med heltregulv, klikkvenyl i kjøkken og laminat på bad. (kjøkkengulv og badegulv er skiftet i senere tid) Vegger er i laftet tømmer og trepanel. Delevegger i 2.etg er dels i bindingsverk og uinnred/uisolert mot trapperom. Himlinger kledd med trepanel, synlig bjelker i peisestue.

Teglsteinspipe. Åpen plassmurt peis i peisestue, vedovn i stue og vedfyrt komfyr på kjøkken.

Trapp fra kjøkken til loftetasjen. Innvendige dører av malt furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er bygget med laminatgulv, trepanel på vegger og himling. Montert dusjkabinett, servant og urintolett. Enkelt vannopplegg med vannledning av plast med gassvarmer.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i folierte malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskum med kran av stål.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Elektrisk anlegg med solcelleanlegg med regulator og batteri i soverom, solcellepanel på yttervegg.

Ellers enkelte 230 v kontakter som er påtenkt til aggregatstrøm på kjøkken.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	78	71	7
Loftetasje	53	53	0
<b>Sum</b>	<b>131</b>	<b>124</b>	<b>7</b>

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	5	0	5
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 150 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

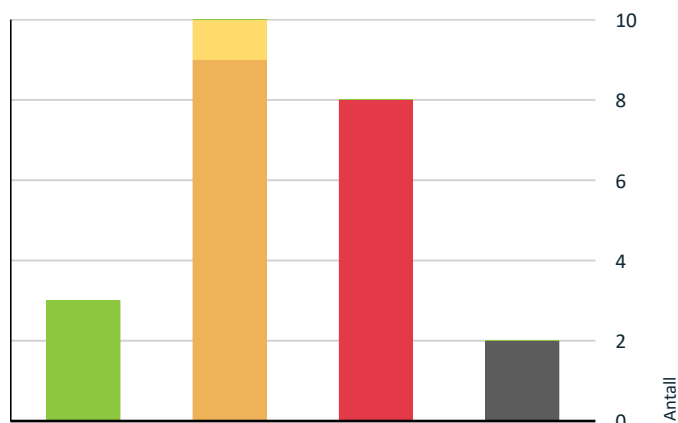
- Det foreligger ikke tegninger

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

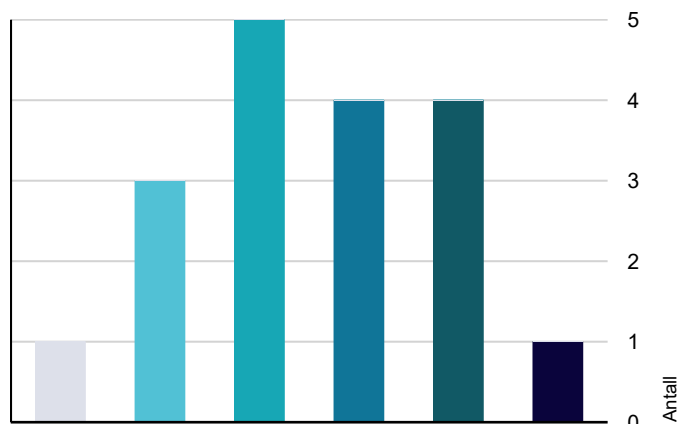
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer eiendommen med gårds- og bruksnr. 56/4 i Vestre Slidre kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger 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). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/oppføringstidspunktet.

## Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

## Fritidsbolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Skjevheter i takkonstruksjonen som er følgeskade av fundamentering. Anbefaler etterisolering og lufting som er lagt til grunn for kostnadsavsetning som bør utføres med utskifting av tekking.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**



# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.  
Store skjevheter i gulv og overbygg, samt råte i konstruksjoner.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på sopp/råte.  
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Store skjevheter i gulv og vegger, svikt i gulv/etasjeskille og må påregnes utbedring.

**Kostnadsestimat : Over 300 000**

## ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ingen ventilering av kryp kjeller.  
Det er begrenset inspeksjonsmulighet i kryp kjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.  
Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i kryp kjeller.  
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr  
Det er konstatert fukt/råteskader.

Deler av kostnadsavsetning er også medtatt under punkt etasjeskille.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

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

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## ! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

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

Det er avvik:  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utglijing av bla hjørnekasser og kuing av kledning, samt utettheter og manglende lusing. Må påregnes utbedring, samt vedlikeholdsbehov.

Tilbygg har setningskader med skjevheter fra grunn som forplanter seg i konstruksjonen. Registrert råteskade i søyle og veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Registrert spor etter mus/skadedyr, må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak. (skade i konstruksjoner kan ikke utelukkes)  
Store glipper i overganger og utglidinger i gulv. registrert i 1.etg.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

### ! 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 sotluke/feieluke på pipe.  
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Sprekk i peis, trolig setning i bygning som årsak.  
Rust på sotluke, må skiftes.

Plate på gulv under vedfyrt komfyr er for liten ihenhold til krav om avstand til brennbart materiale, tillegg har røykrør for kort avstand til treverk ved gjennomføring av vegg.

Pipe bør undersøkes og anbefaler renovering av pipeløp med nye innerør for eldre teglsteinspiper. (ikke medtatt kostnadsestimat for anbefalt tiltak)

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

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

Dører tar nedi gulv ved åpning som følge av setninger i bygning.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.



**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

**TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



**Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad**

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1850

**Kommentar**  
Ukjent byggeår, trolig på midten av 1800-tallet jmf rekvirent.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Tilbygg bad er ukjent årstall, trolig 1950-60-tallet
2019	Modernisering	Renovert kjøkkendel i 2019

## Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i tømmer, senere lektet og kledd med liggende villmarkspanel. Tilbygd bad i bindingsverk kledd med liggende villmarkspanel.



Skade og kuing av ytterkledning



Registrert råte i vegg, anbefaler kontroll av laft/veggkonstruksjon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utglijning av bla hjørnekasser og kuing av kledning, samt utettheter og manglende lusing. Må påregnes utbedring, samt vedlikeholdsbehov. Tilbygg har setningskader med skjevheter fra grunn som forplanter seg i konstruksjonen. Registrert råteskade i søyle og veggkonstruksjonen.

### Tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Må påregnes utbedring av fasade og renovring.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taktekket med shingel, inspisert fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

### Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Må påregnes utskifting som følge av alder og tilstand.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Salttakkonstruksjon med sperrer og bjelke.

### Vurdering av avvik:

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

Skjevheter i takkonstruksjonen som er følgeskade av fundamentering. Anbefaler etterisolering og lufting som er lagt til grunn for kostnadsavsetning som bør utføres med utskifting av tekking.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Må påregnes etterisolering og bedring av lufting.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## Vinduer

TG 3

Koblede 1-lags glass i treramme fra byggeår.



Sprekk i vindu



Slitasje på vinduer

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## Vinduer - 2

TG 1

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass på kjøkken.

**Alder:** 2020

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Dører

TG 3

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til peisestue.  
Ytterdør av tre, adkomst til bod.



Råte i dør



Skjevheter i dør/karm som følge av setninger i bygning

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Overbygd inngangsparti og plating til inngang, oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.



Skjevhet i konstruksjon



Råte i konstruksjon

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Store skjevheter i gulv og overbygg, samt råte i konstruksjoner.

### Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Må påregnes riv og gjenoppbygging av store deler av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## INNVENDIG

## Overflater

TG 2

Gulv er belagt med heltregulv, klikkvenyl i kjøkken og laminat på bad. (kjøkkengulv og badegulv er skiftet i senere tid)

Vegger er i laftet tømmer og trepanel. Delevegger i 2.etg er dels i bindingsverk og uinnred/uisolert mot trapperom.

Himlinger kledd med trepanel, synlig bjelker i peisestue.



Utglijing av gulv

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Registrert spor etter mus/skadedyr, må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak. (skade i konstruksjoner kan ikke utelukkes)  
Store glipper i overganger og utglidinger i gulv. registrert i 1.etg.

### Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

(kostnad for konstruksjon medtatt i punkt etasjeskille/gulv på grunn)

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Støpt dekke av betong i kjøkken, ellers uisolert bjelkelag.



Synk i gulv

### Vurdering av avvik:

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

Store skjevheter i gulv og vegger, svikt i gulv/etasjeskille og må påregnes utbedring.

### Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Må påregnes utbedring med bla. utskifting av gulvkonstruksjonen i rom i 1.etg unntatt kjøkken, samt forsterking/utbedring av etasjeskille.

**Kostnadsestimat : Over 300 000**

## Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. (heller ikke krav fra byggeår) Jmf ngu radonkart er radonaktomhet moderat til lav i området.

### 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

Teglsteinspipe.

Åpen plassmurt peis i peisestue, vedovn i stue og vedfyrt komfyr på kjøkken.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales undersøkelser av det lokale brannvesen eller feier.



Sprekk i peis



Gjennomføring av røykrør via vegg har for kort avstand til brennbart materiale

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Sprekk i peis, trolig setning i bygning som årsak.

Rust på sotluke, må skiftes.

Plate på gulv under vedfyrt komfyr er for liten ihenhold til krav om avstand til brennbart materiale, itillegg har røykrør for kort avstand til treverk ved gjennomføring av vegg.

Pipe bør undersøkes og anbefaler renovering av pipeløp med nye innerør for eldre teglsteinspiper. (ikke medtatt kostnadsestimat for anbefalt tiltak)

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Krypkjeller

TG 3

Trebjelkelag med stubbeloft av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen ventilering av krypkjeller.
- Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.
- Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det er konstatert fukt/råteskader.

Deler av kostnadsavsetning er også medtatt under punkt etasjeskille.

### Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Utifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Bedre ventilering må etableres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tiltak med fuktsikring på grunn anbefales for å forhindre grunnfukt og oppfukning av kryprom.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## Innvendige trapper

TG 2

Trapp fra kjøkken til loftetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

### Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører av malt furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører tar ned i gulv ved åpning som følge av setninger i bygning.

### Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Bad er bygget med laminatgulv, trepanel på vegger og himling. Montert dusjkabinett, servant og urintoalett. Enkelt vannopplegg med vannledning av plast med gassvarmer.

Ikke innlagt vann på bad. Men som følge av tilstand, manglende tettesjikt og sluk bør det påregnes renovering av rom i sin helhet ved bruk som våtrom.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning i folierte malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. (synlig vannledning fra trolig sommervann, løsning er ikke omsøkt)

Alder: 2019

Kilde: Eier

### Avtrekk

TG 2

Ikke montert avtrekk, kun ved åpning av vindu.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.



# Tilstandsrapport

## Andre installasjoner

! TG IU

Elektrisk anlegg med solcelleanlegg med regulator og batteri i soverom, solcellepanel på yttervegg. Ellers enkelte 230 v kontakter som er påtenkt til aggregatstrøm på kjøkken.

## Branntekniske forhold

! TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
Ja
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
Ja

Kostnadsestimat : Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

! TG IU

Ukjent byggegrunn.

## Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Fundamentert med ring/grunnmur av betong med sparestein uten armering. På overside er det registrert utskiftet/drenerende steinmasser, anbefales drenering ut på begge sider på overside.



Sprekk i mur

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

## Bygninger på eiendommen

### Bod



**Byggeår**  
1950

#### Kommentar

Ukjent byggeår, avvik på alder kan forekomme.  
(men ikke relevant tatt tilstand i betraktning)

**Standard**

**Vedlikehold**

#### Beskrivelse

Uthus med utedo og bod. Oppført i bjelkelag belagt med tregulv, plassert på terreng med stein/trepilarer. Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende villmarkspanel. Skråtakkonstruksjon med sperrer, teknet med shingel. Plassbygde dører.

Vedlikehold, mangler:

Bygning er preget av elde og skjevheter som følge av fundamentering på grunn. Taktekking har slitasje.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

131 m<sup>2</sup>/124 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Stue , Peisestue, Kjøkken , Bod , Bad , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 5 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr. 1 000 000

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. 1 150 000

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

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

### Markedsverdi

**1 000 000**

**Konklusjon markedsverdi = 1 000 000**

### 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kvislavegen 819 ,2967 LOMEN 0 m <sup>2</sup> 1976 0 sov	16-12-2019	0	<b>225 000</b>	0	225 000	<b>0</b>
2 Johmsvegen 720 ,2967 LOMEN 0 m <sup>2</sup> 2000 0 sov	19-07-2021	0	<b>600 000</b>	0	600 000	<b>0</b>
3 Johmsvegen 1558 ,2967 LOMEN 48 m <sup>2</sup> 1974 2 sov	29-08-2021	1 550 000	<b>1 400 000</b>	0	1 400 000	<b>29 167</b>
4 Fiskeløysvegen 79 ,2967 LOMEN 46 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	01-08-2021	990 000	<b>1 220 000</b>	0	1 220 000	<b>26 522</b>
5 Kvislavegen 796 ,2967 LOMEN 63 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	03-11-2019	990 000	<b>1 250 000</b>	0	1 250 000	<b>19 841</b>
6 Fiskeløysvegen 112 ,2967 LOMEN 51 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	25-10-2020	990 000	<b>990 000</b>	0	990 000	<b>19 412</b>
7 Fjellstølvegen 136 ,2967 LOMEN 71 m <sup>2</sup> 1972 3 sov	03-09-2020	1 250 000	<b>1 100 000</b>	0	1 100 000	<b>15 493</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		
Forsikring (stipulert)	Kr.	4 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Fritidsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

<b>Bod</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>650 000</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.	300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

**Kommentar**  
Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>

# 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 (m<sup>2</sup>), 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 <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
1.etasje	78	71	7	Stue , Peisestue, Kjøkken , Bad	Bod	
Loftetasje	53	53	0	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
<b>Sum</b>	<b>131</b>	<b>124</b>	<b>7</b>			

### Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk 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

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
1.etasje	5	0	5		Bod , Utedo	
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>			

### Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
03.5.2022	Stian Hagen	Takstmann	950 86 489
	Jarand O. Strømmevold	Advokat	

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	56	4		0	1800 m <sup>2</sup>	Areal er ifølge skyldelingsforretning ca areal, avvik kan forekomme med areal/grenser.	Eiet

### Adresse

Preststølvegen 60

### Hjemmelshaver

Janne Elisabet Østberg Halvorsrød 1/3, Mette Vibeke Østberg Mathisen 1/3, Morten Kristian Lie Østberg 1/3

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Prestølen ved foten av Syndisfjellet i Vestre Slidre kommune. Eiendommen har gode solforhold og vid flott utsikt mot bla. Skaget, Grokinn, Mellene, Hamrestjern, Ålfjell mm. Kort avstand til oppkjørte skiløyper tilknyttet et stort løypenett, fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet innover bla. vannet Fiskeløyse, Syndisfjellet mm.

### Adkomstvei

Adkomst fra sommervei med parkering ved hytte, vinterstid er parkering ved Johmsvegen/Prestølkrysset ca 600 m ifra eiendommen.

### Tilknytning vann

Vann må medbringes, sommerstid er det registret sommervannledning til eiendom. (ikke kjent løsning eller tilstand, ikke omsøkt innlagt) Opplyses om vannkilde ca 100 m fra hytta med ukjent tilstand/vannkvalitet.

Jmf skyldelingsforretning er det foreligger en brønn på Preststølen som kan benyttes.(ikke undersøkt plassering eller vannkvalitet)

### Tilknytning avløp

Avløp for gråvann til terreng. (ikke kjent løsning eller tilstand) Toalettløsning er utedo i uthus.

### Regulering

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

### Om tomten

Naturtomt i skrående fjellterreng med bjørke/barskog nær snaufjell ca 980 m.o.h. Inngjerdet ved bebyggelsen.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1969

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Skylddelingsforretning fra 1961		Areal er ifølge skylddelingsforretning ca areal, areal kan avvike og anbefales oppmåling	Innhentet	4	Nei
Rekvirent			Ingen	0	Nei
Situasjonskart	19.04.2022	Jmf kommunekart	Innhentet	0	Nei
Infoland.no	19.04.2022	Matrikelopplysninger	Innhentet	3	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger 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 person-opplysninger 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/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VJ5033>

## 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