Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Sandbakkadn 20, 2940 HEGGENES
ØYSTRE SLIDRE kommune
gnr. 25, bnr. 126

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 53 m²

Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11138-1857 **Eiendomsverdi ref nr:** IX4399

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hamre-Hagen **Vår ref:** 2026119

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapportansvarlig

Stian Hamre-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
valdres@takstmann.com
950 86 489

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Sandbakkadn ved Veslestøl i Yddin-området, øst for dalføret i Øystre Slidre kommune. Beliggende usjenert til med gode solforhold og utsikt til område. Fine turmuligheter sommer som vinter i umiddelbar nærhet, preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett i området. Avstand til Heggenes med matbutikk er 6 km, avstand til Beitostølen med alle fasiliteter og alpinanlegg er 22 km.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte og anneks.
Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk.
Vann må medbringes. Grå/vaskevann til terreng. Toalettløsning med utedo.
Det er strøm i området, tilkobling mot avgift.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1972 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Det er registrert setningsskader på hytte som har forårsaket til videre følgeskader på bygning.
Det er oppstått en skade i 2021 med trevelt på bygning, dette har forårsaket skade på tak.
Ellers er symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, avvik basert på alder/slitasje og der bygningsdeler har oppnådd forventet levetid med enkelte unntak.

For ytterliggere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Fundamentert med ringmur av betong.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av pappshingel.
Montert takrenner med nedløp av stål.

Doble koblede trevinduer i 1+1-lags glass med sprosser i ytre ramme. Et vindu som er på toalettrom er trevindu med 2-lags isolerglass.
Ytterdører av tre, adkomst til stue gang.

Overbygd svalgang på 9 kvm med vedlager og ulik materialvalg.
Terrasse utifra gavlvegg fra stue på 14 kvm, overbygd ved veggliv.
Støpt dekke belagt med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i stuedel.

Redskapsbod har støpt gulv av betong, ellers uinnred. Bod har betonggulv, vegger og himling er kledd med trepanel.

Teglsteinspipe, rehabilitert med innvendig stålpipe.
Plassmurt peis i stue opprinnelig gruepeis med ettermontert innsats, oppført i teglstein og pusset/malt utførelse.

Innvendig har fritidsboligen fyllingsdører.

Plassbygd køyeseng på et soverom. Hyller i bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i heltre og profilerte fronter med over-og underskap, oppvaskkum av stål.
Montert gass koketopp og fliser på vegg ved koketopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har lakkert heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygd utedo med tømming fra kryprom.

Rom for hygenisk bruk har tregulv, trepanel på vegger og himling.
Montert servant for utslagsvask og dusjkabinett med vann fra beholder og 12 v pumpe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Solcelleanlegg med regultator og batteri plassert i stue.
Solcellepanel på yttervegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er bestående av naturtomt som ligger i svakt skrående terreng ved barskog ca 820 m.o.h.

Anneks med soverom.
Oppført i laftet tømmer på nabber av tre til terreng.Saltakkonstruksjon med åser og sperrer, tekket med shingel.
Overbygd inngangsparti på 3,6 kvm.
Koblede trevinduer med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme.
Ytterdør av tre.
Innvendig heltregulv, vegger i laftet tømmer og trepanel i himling raustet med tømmeråser.
Vedovn tilknyttet stålpipe, teglstein på brannmur og for kort plate på gulv ovn.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Beskrivelse av eiendommen

Montert røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m²
Totalpris	900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 200 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

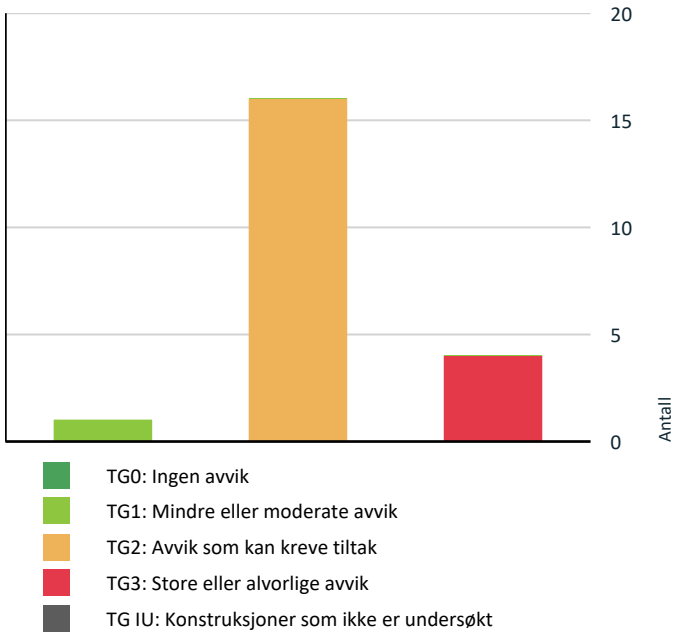
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Anneks

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

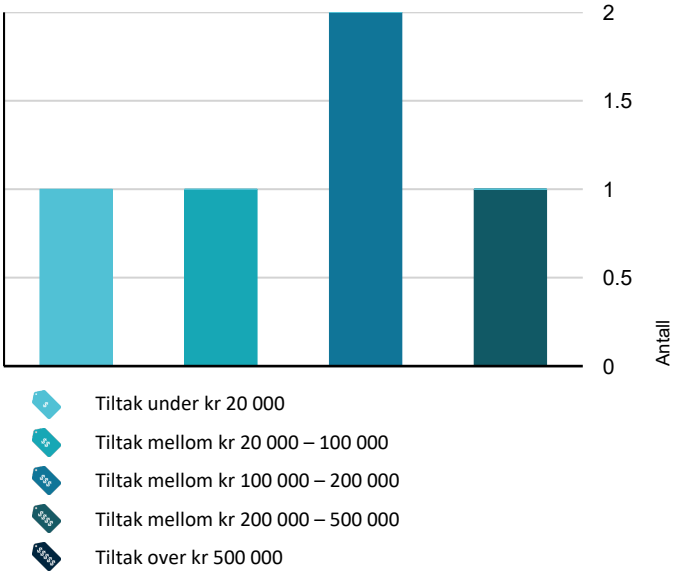
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 25/126 i Øystre Slidre kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje > Rom for hygienisk bruk > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og etableringsdato i matrikkelopplysning.

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

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

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Tidligere soverom ombygd til rom for hygenisk bruk
2012	Modernisering	Etablert toalettrom
2014	Modernisering	Opplyst skiftet gulv og bjelkelag i stuedel, senere slip og overflatebehandling i denne delen
2022	Modernisering	Montert peisinnsats og innerrør i pipe

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekking har betydelig slitasje og mosedannelse, og har oppnådd forventet levetid. Taket må skiftes.

I 2021 oppstod det skade da et tre veltet på bygningen, noe som førte til skade på selve taket. Det ble da utført en midlertidig tetting, som fortsatt er gjeldende. Hele taket må derfor skiftes.
Det anbefales å foreta kontroll av takkonstruksjonen for mulig skade i underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det foreligger andre skader som følge av hendelsen.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taket må skiftes for å hindre videre forringelse og risiko for lekkasjer som kan skade underliggende konstruksjoner.

Det bør også gjennomføres en grundig kontroll av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader etter trevelten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tak er slitt

Midlertidig tetting

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Montert takrenner med nedløp av stål.

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

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Det er registrert skade på takrennen etter en hendelse i 2021.
Det er også registrert feil fall og delvis motfall på takrennene, hvor skjevheter i bygningen er årsaken.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Tiltak:

Skadet takrenne bør utbedres eller skiftes for å sikre korrekt funksjon og hindre vannskader på bygningen.

Feil fall og motfall på takrennene bør rettes opp for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket, og for å unngå opphopning av vann som kan føre til lekkasjer eller skader på bygning.

Skjevheter og feil fall på takrenne

Skade

Ikke tilstrekkelig bortleding av takvann, bør føres vekk fra bygningskroppen for å unngå oppfukting mot bygning og kryprom

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er begrenset inspeksjon av ytterkledning og nedre del av yttervegg grunnet vedkubber stablet mot veggen.

Det er registrert vedlikeholdsbehov på yttervegger og vindskier. Utenfor boden er det synlig at isolasjon er dratt ut fra yttervegg, med spor etter mus/skadedyr. Dette indikerer mulig skade og aktivitet i veggkonstruksjonen. Konstruksjonene i bygningen bør undersøkes nærmere for å avdekke omfanget.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør utføres nærmere undersøkelser av ytterveggene for å avdekke eventuelle skader etter mus eller andre skadedyr, samt for å vurdere omfanget av isolasjon som er dratt ut.

Videre bør det gjennomføres vedlikehold på yttervegger og vindskier for å forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Begrenset inspeksjon

Spor av aktivitet og mulig skade i konstruksjonen

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
• Det er avvik:

Det er betydelige skjevheter og nedbøyninger i taket. Det er ukjent om dette har sammenheng med skade fra 2021. På grunn av innvendige skjevheter vurderes setningsskader og bevegelser fra grunn/fundamentering som en mulig årsak, og oppretting av bygningen bør vurderes før andre tiltak.

Takkonstruksjonen er plassbygd og ikke lastdimensjonert, noe som må tas hensyn til ved snøbelastning. Snø bør fjernes fra taket vinterstid for å redusere belastningen.

Konstruksjonen er ikke undersøkt nærmere grunnet manglende inspeksjonsmulighet (for eksempel utilgjengelighet eller manglende adkomst til loft). Basert på referansenivå og typisk konstruksjon anbefales etterisolering og/eller etablering av bedre ventilasjon. Ved bruksendring, spesielt ved tilkobling til strøm, må tiltak påregnes. Det bør foretas renovering av takkonstruksjonen ved skifte av tak.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av årsaken til skjevheter og nedbøyninger, inkludert mulige setningsskader fra grunn/fundamentering, før utbedringstiltak iverksettes.

Snø bør fjernes fra taket vinterstid for å redusere belastningen, da takkonstruksjonen ikke er lastdimensjonert.

Det anbefales å etterisolere og forbedre ventilasjonen for å unngå kondensering.
Ved bruksendring eller tilkobling til strøm må nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt risiko for konstruksjonsskader, redusert levetid og potensielle følgeskader som fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Skjevheter i takkonstruksjon

Det er registrert tydelige skjevheter og nedbøyninger i tak

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Doble koblede trevinduer i 1+1-lags glass med sprosser i ytre ramme. Et vindu som er på toalettrom er trevindu med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er fra byggeåret. Det må tas hensyn til alder og registrert vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov.

Vedlikeholdsbehov

Malingsflass

Tilstandsrapport

Sprekkdannelse i kitt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører av tre, adkomst til stue og gang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdøren til stuen har utettheter mellom dørblad og karm. Det må også tas hensyn til dørenes alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres tiltak eller utskifting av ytterdøren for å utbedre utettheter mellom dørblad og karm.
Alder på døren tilsier også at ytterligere vedlikehold.

Utettheter på ytterdør overgang karm

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygd svalgang på 9 kvm med vedlager og ulik materialvalg.
Terrasse utifra gavlvegg fra stue på 14 kvm, overbygd ved veggliv. Støpt dekke belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det har ikke vært mulig å foreta tilstandsvurdering av svalgangen grunnet mye løsøre og innbo. Det anbefales at vurdering gjennomføres når konstruksjonene lar seg inspisere.

Det er stedvis sprekker i fugene på skiferen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres tilstandsvurdering av svalgangen når denne er ryddet for løsøre og innbo, for å tilstandsvurdere tilstrekkelig denne og omsluttende bygningsdeler.

Sprekker i fugene på skiferen bør utbedres.

Sprekk i fuge

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i stuedel.

Redskapsbod har støpt gulv av betong, ellers uinnred. Bod har betonggulv, vegger og himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er bruksslitasje og merker på enkelte gulvoverflater, hvor sliping og overflatebehandling etter hvert bør utføres.
Det er skjevheter i konstruksjonene på gulv, vegger og tak. Dette har sammenheng med setningsskader og bevegelser fra grunnen (omtalt i annet punkt).
Det er fuktskjolder i himlingen rundt pipestammen, men ved fuktmåling ble det ikke registrert fuktutslag.

Boden er uisolert, og det er spor etter mus/skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres sliping og overflatebehandling av gulvoverflater for å utbedre bruksslitasje og merker, slik at videre slitasje og skade på gulvet unngås.

Skjevheter i konstruksjonene bør følges opp og utbedres, da dette kan skyldes setningsskader og bevegelser fra grunnen, noe som medfører ytterligere skader på bygningen.

Fuktskjolder i himlingen rundt pipestammen bør undersøkes nærmere, selv om det ikke ble registrert fukt ved måling.

Det bør iverksettes tiltak mot mus og skadedyr, for å hindre videre inntrenging og skade på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Slitasje på gulv her fra kjøkken og gang

Skjevheter med loddavvik i vegger

Målt skjevhet på oppmot 30 mm på 2 m høyde

Fuktskjolder i himling fra pipestamme

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i gang, kjøkken og stue. Disse viser 25 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 40 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

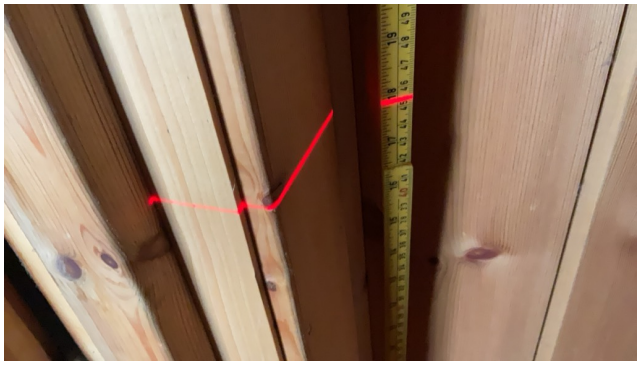
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat kan avvike.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Planavvik ble målt med laser, målt høyde på 49,5 cm

Målt høyde på 45,5 cm og avvik på 40 mm

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe, rehabilitert med innvendig stålpipe.
Plassmurt peis i stue opprinnelig gruepeis med ettermontert innsats, oppført i teglstein og pusset/malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke kjent foretatt kontroll eller omsøkt nytt ildsted, utførelse er derfor ikke kjent. Bør foretas tilsyn av feier av montering av innsats og tilstand på pipe.
Det er for kort avstand fra ildsted for brennbart materiale.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres tilsyn av feier for å kontrollere montering av innsats og tilstand på pipe, samt utbedre avstand til brennbart materiale.

Peis i stue

Synlig innerforing av stål i pipe.

Avstand til brennbart materiale på gulv er for kort

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Andre tiltak:

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren for nærmere inspeksjon og vurdering av tilstanden.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader, da manglende tilgang gir økt usikkerhet og risiko for skjulte skader som kan medføre omfattende utbedringsbehov og forringet inneklima.

Ved fuktmåletaking av gulv i kjøkken var det fuktutslag i gulv mot gulvkonstruksjon og kryprom, det er indikasjoner på at konstruksjonen har fuktpåvirkning med skade

Ved fuktmåletaking av gulv i bod var det fuktutslag i gulv mot gulvkonstruksjon og kryprom, det er indikasjoner på at konstruksjonen har fuktpåvirkning med skade

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har fritidsboligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører tar i terskel eller karm som følge av skjevheter i bygningen, noe som har medført følgeskader på innerdørene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering eller utbedring av dører bør utføres for å hindre videre skader på karm, terskel og dørblad.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje.

Tilstandsrapport

Dør tar i terskel

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd køyeseng på et soverom.
Hyller i bod.

TG 2 Skadedyr

Beskrivelse

Det er registret spor av aktivitet fra mus/skadedyr i hytte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr, nærmere undersøkelse og tiltak må foretas. Ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner som må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres grundig undersøkelse for å avdekke omfanget av skadedyraktivitet, samt iverksettes nødvendige tiltak for å hindre videre inntrenging av mus/skadedyr. Videre undersøkes om mulige skader i konstruksjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i heltre og profilerte fronter med over-og underskap, oppvaskkum av stål.
Montert gass koketopp og fliser på vegg ved koketopp.

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Propanopplegget har propanbeholder plassert i bod. Slanger og opplegg er av eldre dato, og løsningen er ikke egnet. Det anbefales at propanopplegget føres ut til gasskap på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Propanopplegget bør utbedres ved å føre propanbeholderen ut til et godkjent gasskap på yttervegg, og gamle slanger og opplegg bør skiftes ut.

Bør føres ut på yttervegg

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilator fungerte ikke på befaring da solcelleanlegg er defekt og ventilator er derfor ikke funksjonstestet. Bør kontrolleres før bruk ved reparasjon av 12v anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilatoren bør funksjonstestes etter at 12V-anlegget er reparert.

SPESIALROM

1.ETASJE > ROM FOR HYGIENISK BRUK

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rom for hygenisk bruk har tregulv, trepanel på vegger og himling.
Montert servant for utslagsvask og dusjkabinett med vann fra beholder og 12 v pumpe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet er oppført kun for hygienisk bruk og anses ikke som våtrom, da det ikke er innlagt vann eller avløp.
Konstruksjonene er ikke utført som våtrom, da det blant annet mangler sluk, tettesjikt med mer.
Ved endret bruk må rommet renoveres i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rommet bør kun benyttes til hygienisk bruk slik det er utformet i dag, da det ikke tilfredsstiller krav til våtrom.

Ved ønske om endret bruk eller økt vannbelastning må rommet totalrenoveres.

Tilstandsrapport

Konstruksjoner tåler ikke fuktbelastning og vil føre til skade ved lekkasje/vannsøl

Ved fuktmåletaking av gulv foran dusjkabinett var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har lakkert heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygd utedo med tømming fra kryprom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TG 3 Solcelleanlegg

Beskrivelse

Solcelleanlegg med regultator og batteri plassert i stue. Solcellepanel på yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Under befaringen fungerte ikke solcelleanlegget. På tavlen vises det at batteriet er utladet. Omfanget av eventuelle ytterligere avvik er ikke kjent, og det anbefales at en elektriker foretar kontroll og eventuelle utbedringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes elektriker for å kontrollere og utbedre solcelleanlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Solcelleanlegg fungere ikke

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er begrenset inspeksjon av grunnmuren som følge av vedkubber montert på begge langsidene av bygningen, noe som gjør inspeksjonen vanskelig.

Det er registrert avflassing stedvis på muren.

Bygningen er fundamentert på terreng, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet. Dette regnes som en risikokonstruksjon fordi det gir økt risiko for fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele eller setninger i grunnen. Slike forhold fører til skjevheter i bygningen, slik det er observert i hytta.

Fullstendig inspeksjon av grunnmuren var ikke mulig på grunn av nedfylte masser rundt muren. Ved eventuelle dreneringsarbeider anbefales det å avdekke muren for nærmere kontroll og vurdering av nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre inspeksjonsmuligheter for grunnmuren.

Avflassing på muren bør utbedres for å forhindre videre forringelse av betongen.

Det anbefales å overvåke bygningen for ytterligere skjevheter og vurdere tiltak mot fukt og setningsskader, da dagens fundamenteringsmetode gir risiko som oppstått skade på bygning der refundamentering/oppretting ikke kan utelukkes.

Ved fremtidige dreneringsarbeider bør muren avdekkes for grundigere kontroll, slik at eventuelle skjulte skader kan avdekkes og utbedres.

Avflassing på mur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er bestående av naturtomt som ligger i svakt skrående terreng ved barskog ca 820 m.o.h.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Montert røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eldre slukkeutstyr

Radon aktsomhetskart

Bygninger på eiendommen

Anneks

Anvendelse

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggeløyve.

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

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Beskrivelse
Anneks med soverom.
Oppført i laftet tømmer på nabber av tre til terreng.Saltakkonstruksjon med åser og sperrer, tekket med shingel.
Overbygd inngangsparti på 3,6 kvm.
Koblede trevinduer med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme. Ytterdør av tre.
Innvendig heltregulv, vegger i laftet tømmer og trepanel i himling raustet med tømmeråser.
Vedovn tilknyttet stålpipe, teglstein på brannmur og for kort plate på gulv ovn.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/53 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Gang, 3 Bod, 2 Soverom, 2 Toalettrom

Andre bygg: Anneks
Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 200 000

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	**900 000**
Konklusjon markedsverdi	**900 000**

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, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandbakkadn 20 ,2940 HEGGENES 59 m² 1972 3 sov	18-08-2021	990 000	**1 200 000**		1 200 000	**20 339**
2	Rolistølen 18 ,2940 HEGGENES 42 m² 1969 2 sov	14-01-2024	950 000	**830 000**		830 000	**19 762**
3	Murkhøvd 48 ,2940 HEGGENES 56 m² 1965 3 sov	08-10-2024	1 300 000	**1 150 000**		1 150 000	**19 167**
4	Sandbakkadn 37 ,2940 HEGGENES 52 m² 1963 1 sov	11-09-2025	700 000	**550 000**		550 000	**13 750**
5	Sandbakkadn 17 ,2940 HEGGENES 64 m² 1969 3 sov	19-12-2021	950 000	**825 000**		825 000	**12 891**
6	Sørre Veslestølen 6 ,2940 HEGGENES 63 m² 1970 0 sov	11-02-2025	720 000	**720 000**		720 000	**11 429**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.		3 500
Kommunale avgifter (fakturert i 2025)	Kr.		5 109
Kommunale avgifter (fakturert i 2025)	Kr.		5 109
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**13 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**800 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**920 000**

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.		300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**300 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

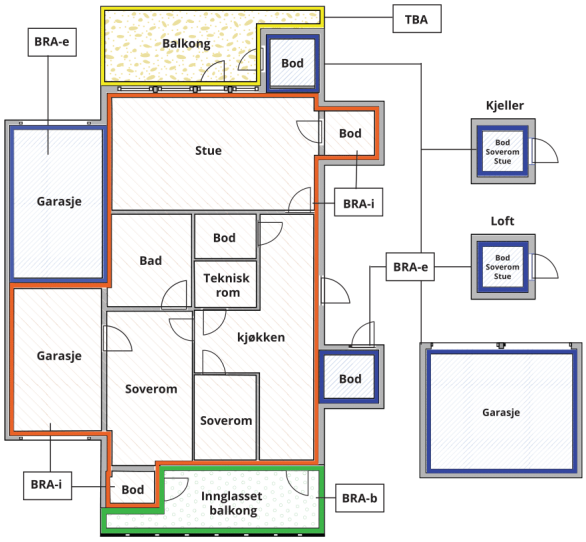
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	53	7		60	23
SUM	**53**	**7**			**23**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken, gang, bod, soverom, soverom 2, rom for hygienisk bruk	Utvendig bod, toalettrom, redskapsbod	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Peisinnsats og innerrør i pipe, dokumentasjon er ikke fremlagt

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke kjent om montering av pipe og ildsted er omsøkt.

Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke byggetegninger.
Takstingeniøren har ikke foretatt noen form for lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter og en kjøper må være inneforstått med risikoen dette innebærer. Det tas et spesifikt forbehold om ombygging eller endringer på bygget.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Soverom	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Stian Hamre-Hagen	Takstingeniør
	Gro Solbakken	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	25	126		0	1478.6 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Sandbakkadn 20

Hjemmelshaver
Solbakken Gro 1/2, Nærland Terje 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sandbakkadn ved Veslestøl i Yddin-området, øst for dalføret i Øystre Slidre kommune. Beliggende usjenert til med gode solforhold og utsikt til område. Fine turmuligheter sommer som vinter i umiddelbar nærhet, prepararte skiløyper tilknyttet et stort løypenett i området. Avstand til Heggenes med matbutikk er 6 km, avstand til Beitostølen med alle fasiliteter og alpinanlegg er 22 km.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, innkjørsel med parkering ved hytta.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann må medbringes.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. Toalettløsning med utedo ved hytte.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen under Gravfjellsplanen, se planbestemmelser for ytterliggere opplysninger.

Om tomten

Tomten er bestående av naturtomt som ligger i svakt skrående terreng ved barskog ca 820 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt	Finnes ikke		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.04.2026	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.05.2026	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave fra 2021			Gjennomgått		Nei
Skaderapport 2021 og 2025			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IX4399

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon