

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Knippesetvegen 447, 2960 RØN
 VESTRE SLIDRE kommune
 gnr. 64, bnr. 128

Markedsverdi

3 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 20.08.2026

Rapportdato: 24.09.2026

Oppdragsnr.: 20062-2173

Eiendomsverdi ref nr: EH4633

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid




TAKSTKONTORET
v a l d r e s

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

GENERELT:

Eiendomsdata Knippesetvegen 447, gnr. 64, bnr. 128 i Vestre Slidre kommune. Selveiet tomt på 1 052,2 m². Befaringsdato 20.08.2026, rapportdato 24.09.2026, oppdragsnr. 20062-2173. Formål med takseringen er salg. Hytten har byggeår 2001, oppgitt som det år byggetillatelse ble gitt (16.05.2001), og bygget skal dermed følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter på søknadstidspunktet. Anvendelse: rom for varig opphold – fritidsbolig. Tomten ligger i teoretisk utløpsområde for flom iht. kommunedelplan/NVE, hvor halve hytten ligger inn under grensen. Det er ikke gitt pålegg om tiltak eller sikring, men ved nye søknadspliktige tiltak må tilstrekkelig trygghet dokumenteres iht. gjeldende planbestemmelser, for eksempel ved å hente inn eksterne skredanalyser.

- Tomt:

Tomten måler 1 052,2 m² og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse, med dels noe grøntarealer og dels partier med naturtomt. Hytten er plassert på en naturlig kolle i terrenget. Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene vurderes å bestå av morenemasser og dels sandgrunn. Definerte grenselinjer iht. kart. Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under bygget er utført, men det antas utført masseutskiftninger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell. Tilstandsgrad er ikke vurdert, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Terrenget forutsettes drenert ved masseutskiftninger under og i forbindelse med bygget, og det legges til grunn at drengrofter med drengroter er ført vekk fra grunnen under bygget. Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse.

Grunnmuren/ringmuren er plasstøpt og antas ut fra byggeår og gjengs byggemetode å være armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering, og det forutsettes benyttet diffusjonsåpen papp-/membranløsning på utvendig side og at det er benyttet stedlige masser tilbakefylt til terreng. Tilkomst skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet, med gruset adkomstvei og gruset tomteareal foran bygningen som også benyttes som parkeringsareal. Eiendommen er tilknyttet private vann- og avløpssystemer (gråvannsanlegg), hvor ledningene ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere. Avløpsrør for fremtidig tilknytning til septik er lagt ned og kan tilknyttes ved behov.

Beregnet tomteverdi er kr 1 150 000 (normal tomteverdi kr 700 000 + markedstilpasning for beliggenhet kr 450 000).

- Hytte:

Hytten er bygd i 2001 som en arkitekttegnet modell, oppført på stedet av lokal entreprenør i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon med støpte ringmursfundamenter til oppukket og drenert terreng. Hytten er i ett plan med tillegg av hems. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: kontrollmåling viser at hytten er bygd 6 m² større innvendig areal enn omsøkt, noe som tilsier at det skulle vært sendt inn revidert søknad med reviderte tegninger som viser dagens størrelse og planløsning. I tillegg er det registrert

noen mindre endringer på innvendig planløsning, som ikke utløser krav om spesifikke søknader eller tillatelser.

Hytten måler 90 m² innvendig bruksareal (BRA 90 m², BRA-i 90 m²), med tillegg av hemsareal på 33 m² som ikke er målbart areal grunnet lavere innvendige takhøyder. I tillegg kommer 3 m² overbygd inngangsparti og 29 m² åpent terrasse-/verandaareal, til sammen 32 m² åpent areal (TBA). Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner, med spaltegulv.

Utvendig har bygget stående tømmermannspanel. Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater mot bindingsverket, mineralullisolasjon, dampsperre og innvendige overflater. Trekonstruksjonen er lukket og lar seg ikke vurdere innvendig. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelt loddavvik på ytter- og innervegger. Taket er et saltak med torv som ytre tekking, robust og bærende undertak av rupanel eller tilsvarende, med underlagspapp og platon torvmembran som underliggende tekkingsmateriale. Saltakskonstruksjonen er bygd opp som sperrekonstruksjon med bærende mønedragere/limtredragere i stue og soveromdel samt på hems, med synlige sperrer, åpne gesimser og luftespalte i raft/takfot. Tretakrenner er ført gjennom vindskier med drypp til terreng. Torvtak krever større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkings typer, og tekkingen er fra byggeår. Taket er kun besiktiget fra takfot og med drone, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vinduer er 2+1-lags koblede smårutede vinduer med 2-lags isolerglass i indre ramme og smårutet inndeling i ytre ramme, med sidehengslinger og haspelåsninger. De tilfeldig valgte funksjonstestene fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen. Ytterdører består av helisolert dør med trekarm og mindre snippvindue, samt en-fløyet terrassedør med større glassfelter; begge industrielt overflatebehandlet. Hoveddøren er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger, mens terrassedøren i yttervegg utsettes for sporadiske påkjenninger av regn og smeltevann.

Innvendig er overflatene fra byggeår og senere renoveringer: gulv med varmekabler og fliser i hall, støpt gulv med varmekabler og fliser på bad, samt fliser på toalettgulv. Heltre gulv som lutet og hardvokset i øvrige rom. Trepanel til vegger og i himlinger, med fliser på vegg i dusjnische. Etasjeskillet er bygd opp som bærende trebjelkelag, forutsatt oppspenn til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter; konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjonene er dimensjonert og innenfor lengdekrav iht. naturlige belastninger etter byggeårets krav.

Romsammensetning: hall, entré, tre soverom, TV-stue, kjøkken, stue, spisestue, bad, badstue, toalettrom, bod, samt to hemsrom – ett åpent ned til underliggende plan og ett rom med lukkbar dør. Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning og åpen løsning til stue og spisestue, med innredning i god heltre kvalitet med profilerte fronter og heltre benkeplate, vaskebeslag med én kum og ett-greps blandebatteri med lav tappetut, og hvitevarer som

Beskrivelse av eiendommen

innbyggingsprodukter. Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin og i benkeskap viste ingen forhøyede fuktverdier. Kjøkkenavtrekk er ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utvendig.

Badet har støpt gulv med varmekabler og fliser, med flis opp etter vegg som sokkelløsning og fliser på vegg i dusjnisen, trepanel på vegger for øvrig. Sanitærutstyr omfatter baderomsinnredning med heltre benkeplate og porselensservant med ett-greps blandebatteri, og dusjnise med dusjvegger i glass som kan legges inn mot vegg når den ikke er i bruk. Dusjnise og gulv regnes som våte soner og er flislågt, med lokalt fall til sluket. Det er målt fall på gulvet med ca. 15 mm fra underkant dørterskel/høyeste punkt ved dør til overkant slukrist, og dørterskelen er forhøyet med 18 mm og fungerer som flomsikring. Det er ett sluk i gulvet inne i dusjnisen (plastsluk), og det er etablert avløpsrør og spylevannsrør for eventuelt fremtidig toalett inne på badet. Rommet har mekanisk avtrekk med bryter-/fuktstyrt vifte i yttervegg, og innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel. Hulltaking og fuktsøk i vegg inne på tilliggende bod viste ingen påviste avvik og ingen forhøyede fuktverdier.

Badstuen ligger med direkte adkomst fra bad via utadslående glassdør, med terskelløsning mellom baderomsgulv og badstuegulv. Gulvet har fliser i samme utførelse som på badet. Det er elektrisk badstueovn og plassbygde benker, og rommet ventileres via inn- og utluft/ventiler i vegg internt. Det ble ikke påvist avvikende forhold på badstuens innredninger eller funksjonskrav. Toalettrommet i hovedplanet har støpt gulv med varmekabler og fliser, trepanel til vegger og i himlinger, gulvmontert klosettstol til snurreddassen og vegghengt porselensservant. Rommet ventileres via inn- og utluft ved to ventiler på yttervegg, iht. anbefalinger fra toalettleverandør.

Tekniske installasjoner: vanninntak ført inn i badstuen til liggende varmtvannsbereder og trykktank under badstuebenken, med hovedstoppekran. Åpent etablert rørsystem inne i badstue med fordeling til de respektive tappepunktene, mens rørføringene for øvrig ligger skjult. Samleskap for samlestockene for det trykksatte rørsystemet er plassert i vegg inne på badstue. Avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg (gråvannsanlegget), samtlige skjult og nedgravd uten mulighet for besiktigelse. Varmtvannsbereder er en 200 liters liggende bereder fra byggeår, plassert under badstuebenken. Elektrisk anlegg er 230 Volt fra byggeår med 230/3-faset inntak, automatsikringer og jordfeilbryter, og ingen kjente påbud; sikringskapet har GSM-oppringer for fjernstyring av varme. Ventilasjon ved spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom, samt periodisk mekanisk avtrekk på bad/våtrom og avtrekksventilator på kjøkken. Etablert slukkeutstyr og røykvarsler er påvist. Hytten har to murte piper med ildsted – én pipe med vedovn i TV-stue og én pipe med murt gruepeis i stuen, begge med sotluke. Hytten har luftet/ventilert kryp-/blindkjeller gjennomgående på hele bygget, med plasstøpt betongringmur til utgravd og oppkultet byggegrube. Kryp kjeller er innsisert via luker i murlivet ut for stue og TV-stue, og det som kunne besiktiges viste drenerende steinmasser. Det er observert

noe muselort i krypkjelleren, noe som anses normalt ved naturterreng under hytten.

STANDARD:

Hytten holder normal standard ut fra alder og konstruksjon, og er jevnlig og godt vedlikeholdt. Den arkitekttegnede modellen fra 2001 er gjennomført i et godt håndverk, og heltreinnredningen på kjøkken, heltre gulv som lutet og hardvokset, støpte gulv med varmekabler og fliser i hall, bad og toalettrom, samt de plassbygde badstubenkene gir et solid og godt holdt inntrykk for alderen. Bindingsverkskonstruksjon, støpte ringmursfundamenter, luftet krypkjeller og torvtak er kjente og robuste løsninger. Tomten er etablert og tilrettelagt, med god beliggenhet på en naturlig kolle, og to ildsteder og badstue trekker bruksverdien opp.

Trekk i standarden er knyttet til våtrommet, som er det klare svakeste punktet: veggene utenfor dusjnisen er utført i trepanel innenfor den våte sonen, uten kjent tettesjikt, og sluket er utført med PVC-rør som slukforlenger. Videre mangler det ildfast plate under sotlukene, det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform, luftespalten i raft mangler fluenetting, kledningen har ingen eller liten lufting i nedre kant mot grunnmur, den innvendige trappen til hemsen mangler barnesikring, håndrekk til vegg og har for store åpninger i rekkverket, og varmtvannsberederen er over 20 år. Arealmessig er 33 m² hemsareal ikke målbart grunnet lave takhøyder, og hytten er bygd 6 m² større enn omsøkt.

KONKLUSJON:

Eiendommen er en arkitekttegnet hytte i bindingsverk fra 2001, oppført på stedet av lokal entreprenør, på en selveiet tomt på 1 052,2 m² i et etablert hyttefelt i Vestre Slidre. Hytten har 90 m² bruksareal i ett plan med hems, i tillegg til 33 m² hemsareal, 3 m² overbygd inngangsparti og 29 m² terrasse-/verandaareal. Beliggenheten på en naturlig kolle og den gjennomførte, godt vedlikeholdte utførelsen gjør eiendommen til et attraktivt fritidsobjekt.

Tilstanden er belastet med ett avvik i TG3: i sluket på badet er det benyttet PVC-rør som slukforlenger, noe som ikke samsvarer med forskrifter og settes til TG3 som feilutførelse, med kostnadsestimat kr 20 000–100 000. I tillegg er det påvist trepanel innenfor våt sone på badet, med ukjent tettesjikt – dette tilsier i utgangspunktet også TG3, men er vurdert å ha fungert siden byggeår fordi dusjveggene i glass er fuget og mekanisk festet til flisveggen, slik at fritt vann holdes inne i nisen. Avviket er derfor ført som TG2 med anbefaling om etablering av tilfredsstillende tettesjikt i alle våte soner. Videre er målt fall til sluk på ca. 15 mm under minste anbefalte verdi iht. TEK97, men funksjonskravet anses oppfylt gjennom fallet sammen med forhøyet dørterskel som flomsikring – ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige.

Øvrige forhold som krever tiltak (TG2) omfatter avvik i beslagløsninger, manglende stigetrinn/takstige og feierplattform

Beskrivelse av eiendommen

(krav som følger av Forskrift om brannforebygging av 2016, med tilbakevirkende kraft, og som kommunen kan pålegge montert), manglende fluenetting i luftespalten i raft, ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, manglende barnesikring og håndrekke til vegg i trappen til hemsen, samt varmtvannstank over 20 år. Platonpappen er kun ført opp på pipestokken utvendig uten fast beslagsløsning rundt denne.

Helse, miljø og sikkerhet er belastet på to punkter: manglende ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe, noe som øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale, og eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommunedelplan/NVE, hvor halve hytten ligger inn under grensen. Det er ikke gitt pålegg om tiltak eller sikring, men ved nye søknadsplichtige tiltak må tilstrekkelig trygghet dokumenteres. I samme sammenheng er det også registrert for liten avstand fra sotluken til brennbart materiale (sengevange), under 30 cm. Kryp Kjeller betegnes som risikokonstruksjon, og det anbefales lagt kapillærbrytende skikt/plast mot terreng.

Markedsverdien er vurdert til kr 3 650 000. Teknisk verdi bygninger er beregnet til kr 3 150 000 (normale byggekostnader kr 3 850 000, med tillegg av kr 250 000 for gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen, og fradrag kr 970 000), og beregnet tomteverdi er kr 1 150 000 – samlet tomteverdi og teknisk verdi kr 4 300 000. Dagens normale salgsverdi er dermed satt noe under eiendommens tekniske verdi, gjennom et skjønnsmessig trekk. Stipulerte årlige driftskostnader er kr 32 000.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m ²
Totalpris	3 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1.

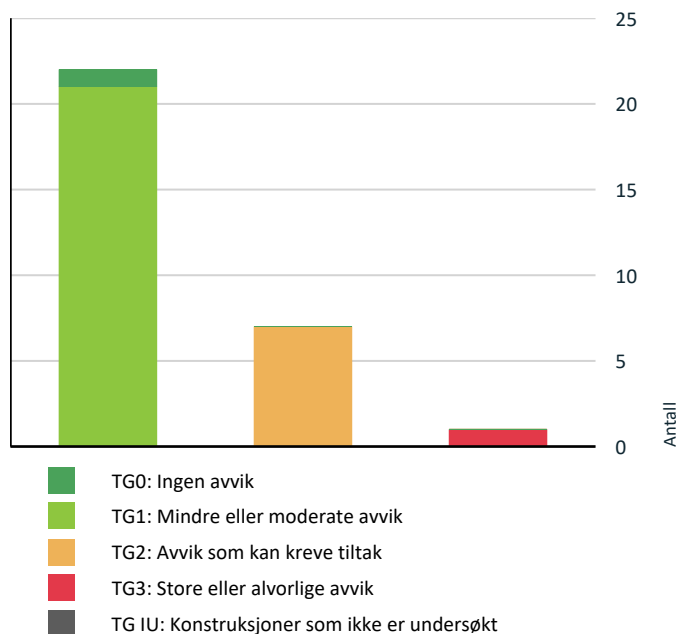
Kontrollmåling viser at hytten er bygd større enn omsøkt - 6 kvm større innv. areal. Dette tiltaket tilsier at det skulle vært omsøkt bygd større jfr. gitt utnyttelsesgrad, hvor det da skulle vært sendt inn revidert søknad samt reviderte tegninger som viser dagens størrelse og planløsning.

2.

Utover dette er det registrert noe mindre endringer på innv. planløsning - disse endringene utløser ikke krav om spesifikk søknader eller tillatelser.

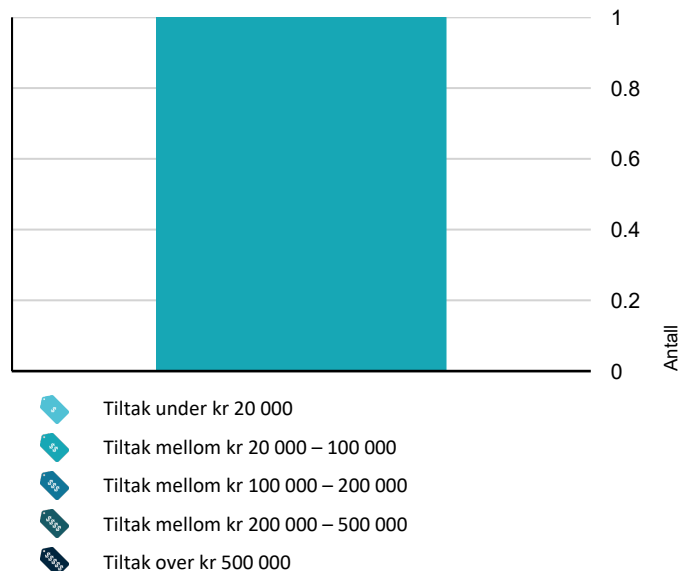
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Påvist ander avvik:
I sluket er det påvist benyttet PVC-rør som slukforlenger - hvor dette ikke samsvarer med forskrifter og vil tilsa TG3 ihht feilutførelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres. Dette har tilbakevirkende kraft.

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Andre avvik: Luftespalte i raft for lufting av takkonstruksjonen. det ses å mangle flue og musenetting/netlonrør i spalte.

[Gå til side](#)



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert barnesikringer i trinn, heller ikke håndrekk til vegg. For store åpninger i rekkverk.

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Dusjnise med fliser på vegger er avsluttet mot trepanel på øvrige deler av vegger.
Våt sone er pr. definisjon 1 meter utenfor dusjsonen, noe som tilsier at det er trepanel i våt sone.
Ukjent utførelse av tettesjikt i denne sonen. Trepanel er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner.

- Gjeldende forskrifter:

Gjeldende forskrifter definerer at alle bakenforliggende konstruksjoner på bad/våtrom skal være fuktsikre.

Dvs at vegger bak dusjkabinett og vegger utenfor dusjsoner (Den plass dusjen er prosjektert til + 1 meter) vil være å regne som våte soner.

Videre vil vegger bak og i forbindelse med vaskeservanter og andre tappepunkter også være å definere som våte soner, som må sikret mot uønsket fuktpåkjenning og event. videre fuktskader på vegger.

- Utdrag fra forskrifter:

Vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl skal være vanntette.

Dette er minst alle veggflater som er definert som våt sone.

Våt sone er den plass installasjonen representerer + 1 meter til hver side.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

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

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 1997 (TEK97), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør), noe som tilsier avvik fra forskrifter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. [Gå til side](#)



Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar

Byggeår: 2001 Kilde: EDR - Eiendomsregisteret. Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Bygget ses gitt byggetillatelse/godkjennelse 16.05.2001 = 2001 settes som byggeår jfr. forskriftskrav.

Anvendelse

Rom for varig opphold - Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med torv som ytre tekking. Robust, bærende undertak (rupanel el.l). Underlagspapp og platon torvmembran som underliggende tekkingsmateriale.

- Kommentar:

Det skal merkes at tekkingen bare er besiktiget fra terreng, og at tekkingen er fra byggeår.

Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.

Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.

Det skal imidlertid merkes at tak med torvtekke har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingstyper.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stueg samt drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tretakrenner ført gjennom vindskier med drypp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert stigebrunn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres. Dette har tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på at platonpappen kun er ført opp på pipestokk utv, uten fast beslagsløsning rundt denne. Det forutsettes imidlertid at det er montert fast stålbeslag i kontakt med underliggende papptekke.
- Stigebrunn og feierplattform må monteres for å sikre trygg adkomst for feier og oppfylle kravene i Forskrift om brannforebygging. Manglende tiltak kan føre til at feiing og tilsyn ikke kan gjennomføres, noe som øker risikoen for brann og kan medføre pålegg fra kommunen.

Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigebrunn og feierplattform montert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende mønretragere/limtretragere i stue og soveromdel samt på hems. Synlige sperrer med åpne gesimser og luftespalte i raft/takfot.

Vurdering av avvik:

- Andre avvik: Luftespalte i raft for lufting av takkonstruksjonen. det ses å mangle flue og musenetting/netlonrør i spalte.

Konsekvens/tiltak

- Det kan ettermonteres netlonrør som tilpasses spalten og klemmes inn i spalte, kan ytterligere festes med spikerinnfesting.

Se ovenstående beskrivelse med konsekvens og tiltak.



Luftespalte i raft for lufting av takkonstruksjonen.

Det bør etableres luftegitter for å hindre insekter og fugler i å komme inn i konstruksjonen.

Luftegitteret har også en viss bremsende effekt på event. inndrev av snø.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med isolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg.

Utvendige fasader har stående tømmermannspanel.

Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen.

Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater mot bindingsverket, mineralullisolasjon, dampsperre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av eventuelt loddavvik på ytter- og innervegger.

Fasaden er visuelt inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, da det ikke er indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting. Det bør likevel være oppmerksomhet på forholdet, da manglende lufting over tid kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon.

Se ovenstående beskrivelse av konsekvens og tiltak.



Redusert lufting - Kledningen ses montert til liggende lekt/horisontalmontert luftelekt direkte til bindingsverket/vindtettplate. Tett mellom underligger med musekloss. Denne løsningen tilsier at kravet om drenering av event. kondens bak kledningen ikke vil renne ut, men vil bli liggende på de horisontalmonterte lektene.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2+1 lags koblede smårutete vinduer med 2-lags isolerglass i indre ramme og smårutet inndeling i ytre ramme.

Sidehengslinger og haspelåsnings.

- Kommentar:

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer og mindre snippvindu.

En-fløyet terrassedør med større glassfelter.

Begge produkter som Industrielt overflatebehandlet.- Kommentar:

Hoveddør er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.

Terrassedør i yttervegg og da med sporadiske påkjenninger av regn/smeltevann ol.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er samlet 32 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler

seg som følger:- 3 kvm overbygd inngangsparti.- 29 kvm åpent terrasse/verandaareal forøvrig.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner. Spaltegulv.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med:

Tilstandsrapport

- Gulv:

Gulv med varmekabler og fliser i hall, støpt, varmekabler og fliser på bad samt fliser på toalettgulv.
Heltre gulv som lutet og hardvokset i øvrige rom.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

- Vegger og himlinger:
Trepanel til vegger og i himlinger.
Fliser på vegg i dusjnise.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Radon

Beskrivelse

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Preaksepterte ytelser

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

- som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
- som står i vann
- som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
- med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne hytten er bygd i 2001 og har luftet krypkjeller, hvor det da ikke var videre krav til tiltak.
Se punkt c i ovenstående jfr. løsningen på denne hytten.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Hytten har 2 stk murte piper med ildsted - en pipe med vedovn i tv-stue samt en pipe med murt gruepeis i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

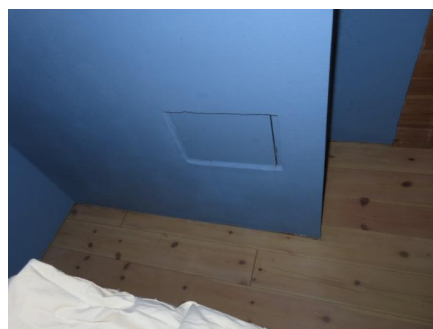
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Det kan for å imøtekomme avvikene, monteres sotlukestein i sotluken i begge pipene.

Tilstandsrapport



Sotluke på pipe i tilknytning til vedovn i tv-stue.
Merk at det ikke er ubrennbar plate til gulv.
Merk også avstanden til brennbart materiale (sengevege) er for liten/under 30 cm.



Merk manglende ubrennbar plate til gulv under sotluken.

Kryp Kjeller

Beskrivelse

Hytten er etablert med plasstøpt betongringmur til utgravd og oppkultet byggegrube med luftet/ventilert kryp/blindkjeller gjennomgående på hele bygget.

- Kommentar:

Krypkjeller er inspisert av takstmann via luker i murliv - en luke i murliv ut for stue og en i murliv ut for tv-stue.

Det som kunne besiktiges og ses herfra av krypkjelleren og krypkjellerens åpne rom viste drenerende steinmasser.

Når det gjelder krypkjellere skal det imidlertid merkes følgende:

Krypkjeller betegnes som risikokonstruksjon mht fukt fra terreng som påvirker trekonstruksjoner, hvis det er for lite luftespalter/ventiler.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet, jfr. (RF og temperatur) Fukttillskudd fra grunnen fører til at ovenforliggende treverk prøver å tilpasse seg forholdene, noe som kan føre til fukt med påfølgende råteskader i bjelkelaget. De krypkjellere som er uten plast eller andre kapilærbrytende skikt på bakken/terreng, anbefales dette utført.

NB: Ved besiktigelse i krypkjeller ble det også observert endel muselort, noe som anses som normalt jfr. at det er naturterreng under hytten. Det er imidlertid ikke foretatt inngripende undersøkelser i konstruksjoner om det finnes/er mus i disse.



Muselort ses.



Del av krypkjeller - sett fra inspeksjonsluke i murliv ved tv-stue.



Del av krypkjeller - sett fra inspeksjonsluke i murliv ved stue.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp (Intertrapp) til hemsplanet som heltre med beisede vanger og trinn.
Rekkverk med krysspiler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert barnesikringer i trinn, heller ikke håndrekke til vegg. For store åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta krav til sikkerhet, spesielt siden trappen fungerer som rømningsvei. For stor avstand mellom trinn bør utbedres for å redusere risiko for fall og ivareta personsikkerheten ved bruk av trappen.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta krav til sikkerhet, spesielt siden trappen fungerer som rømningsvei. For stor avstand mellom trinn og i rekkverksspiler bør utbedres for å redusere risiko for fall og ivareta personsikkerheten ved bruk av trappen.



Trapp til loftsplanet. Det er ikke montert barnesikringer i trinn, heller ikke håndrekke til vegg. For store åpninger i rekkverk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Baderom med støpte gulv med varmekabler og fliser med flis opp etter vegg som sokkelløsning samt fliser på vegg i dusjnisen.
Trepanel på vegger forøvrig.

Sanitærutstyr som baderomsinnredning med heltre benkeplate og porselensservant med ett-greps blandebatteri.

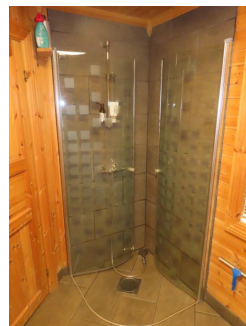
Dusjnise med disjvegger i glass som kan legges inn mot vegg når ikke i bruk.

Dusjnise og gulv beregnes som våte soner og ses flisløst - dusjnise med lokalt fall til sluket.

- Kommentar:

Førhøyet dørterskel med 18 mm, hvor denne fungerer som flomsikring jfr. gulv som våt sone.

Tilstandsrapport



Baderomsinnredning/servantskap i heltre med heltre benkeplate og Dusjnise med fliser på vegg. porselensservant.

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger i dusjnise.

Trepanel forøvrig/på øvrige vegger samt i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Dusjnise med fliser på vegger er avsluttet mot trepanel på øvrige deler av vegger.
- Våt sone er pr. definisjon 1 meter utenfor dusjsonen, noe som tilsier at det er trepanel i våt sone.
- Ukjent utførelse av tettesjikt i denne sonen. Trepanel er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner.

- Gjeldende forskrifter:

Gjeldende forskrifter definerer at alle bakenforliggende konstruksjoner på bad/våtrom skal være fuktsikre.

Dvs at vegger bak dusjkabinett og vegger utenfor dusjsoner (Den plass dusjen er prosjektert til + 1 meter) vil være å regne som våte soner.

Videre vil vegger bak og i forbindelse med vaskeservanter og andre tappepunkter også være å definere som våte soner, som må sikret mot uønsket fuktpåkjenning og event. videre fuktskader på vegger.

- Utdrag fra forskrifter:

Vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl skal være vanntette.

Dette er minst alle veggflater som er definert som våt sone.

Våt sone er den plass installasjonen representerer + 1 meter til hver side.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tettesjikt i alle våtsoner, inkludert områder med trepanel, for å redusere risikoen for fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Eier må være oppmerksom på økt risiko for fuktskader i områder uten godkjent tettesjikt, og det er viktig med jevnlig ettersyn og vedlikehold for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

Avvikspunktet tilsier i utgangspunktet TG3 ihht forskrifter/NS3600 (Punkt 1.3 (TG3): Membran ikke tilfredsstillende eller ikke til stede).

Det skal merkes at konstruksjonen har fungert siden byggeåret, da det er montert dusjvegg i glass med heldekkende monteringsskinne fuget og mekanisk festet til flisvegg.

- Kommentar:

Pr. dd er all bruk av fritt vann begrenset til inne i dusjnisen, hvor en event, lekkasje utenfor dusjsonen vil være svært synlig og lett å identifisere og rette opp i uten at dette får konsekvenser for de bakenforliggende konstruksjonene.

Det vises her til § 2-1. Verifikasjon av funksjonskrav i de gjeldende forskrifter, hvor ovenstående metodevalg ved bruk av dusjnise anses som en anerkjent løsning.

NB: Merk eiers ettersyns- og vedlikeholdsansvar jfr. ettersyn som kan medføre økt risiko for fuktskader.

ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt fall på gulv med ca 15 mm fra underkant dørterkel/høyeste punkt på gulv ved dør til overkant slukrist.

Dørterkel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring, hvor fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 1997 (TEK97), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør), noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og en event. utilsiktet vannutstrømming vil uansett renne til sluk jfr. fall og forhøyet dørterskel som vil fungere som flomsikring.

Merk oppbyggingsmetode. Rommet fungerer slik det er etablert og oppfyller sine funksjonskrav pr. dd, men ved endring vil det måtte forventes renoveringstiltak for å føre rommet opp mot de gjeldende forskriftskrav.



Forhøyet terskelløsning ut mot gang - terskel som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpt gulv med fliser, hvor det ihht byggeårets minstekrav forutsettes å ligge/være etablert med smøremembran til betongen med overliggende fliser - skal være vannsikre konstruksjoner jfr. forskriftskrav (Er ikke verifisert pga skjult konstruksjon og ingen dokumentasjon).

Trepanel til vegger - ikke vannsikre konstruksjoner (Ukjent om det er bakenforliggende vannsikre konstruksjoner).

Sluk i gulvet under dusjkabinettet (Plastsluk).

- Kommentar:

En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.

Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.

Vurdering av avvik:

- Påvist ander avvik:

I sluket er det påvist benyttet PVC-rør som slukforlenger - hvor dette ikke samsvarer med forskrifter og vil tilsi TG3 ihht feilutførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utbedres slik at slukforlenger utføres i henhold til gjeldende forskrifter, da bruk av PVC-rør som slukforlenger ikke er tillatt og kan medføre lekkasjer eller vannskader.

Konsekvensen av feil utførelse er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid på våtrommet.

Konsekvensen av ovenstående, påviste avvik er at løsningen ikke følger nasjonale bransjekrav til fuktsikring i våtrom jfr. gulvet som våt sone.

Det må beregnes tiltak med event. tiltak for å imøtekomme og føre detaljen frem til godkjent løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk i dusj - feil utførelse ved bruk av ikke godkjent slukforhøyner - utette sammenføyninger.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

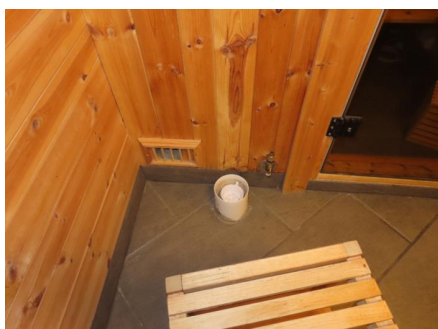
Beskrivelse

Sanitærutstyr som baderomsinnredning med heltre benkeplate og porselensservant med ett-greps blandebatteri.

Dusjnisje med dusjvegger i glass som kan legges inn mot vegg når ikke i bruk.

- Kommentar:

Det er etablert avløpsrør for event. fremtidig toalett inne på bad.



Avløpsrør for toalett.

Vannrør for spylevann.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, - elektrisk vifte i yttervegg for avtrekksventilering av rommet.

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

ETASJE > BAD

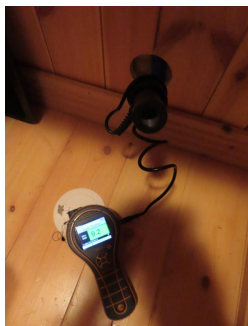
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på bod, hvor dette sjikter til dusjnisjen.

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Tilstandsrapport



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i god heltre kvalitet med profilerte fronter samt heltre benkeplate. Vaskebeslag med 1 kum og ett-greps blande batteri med lav tappetut.

Hvitevarer som innbygningsprodukter.

- Kommentar:

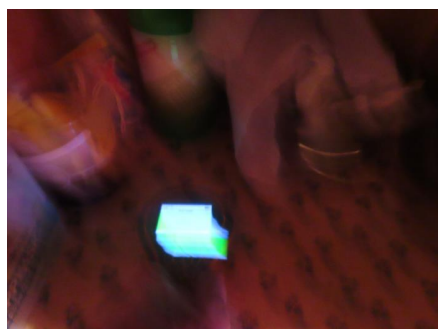
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i hovedplanet med støpte gulv med varmekabler og fliser, trepanel til vegger og i himlinger.

Gulvmontert klosettstol til snurreddassen.

Vegghengt porselensseervant.

- Kommentar:

Rommet er ventilert via inn og utluft ved 2 stk ventiler på yttervegg jfr. anbefalinger fra toalettleverandør.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen ligger med direkte adkomst fra bad, og har terskelløsning mellom baderomsgulv og badstuegulvet.

Gulv med fliser i samme utførelse som på bad.

Elektrisk badstueovn.

Plassbygde benker.

Rommet er ventilert via inn og utluft/ventiler i vegg, internt.

- Kommentar:

Det ble ikke påvist avvikende forhold på badstuens innredninger eller de gjeldende funksjonskrav.

Utadslående glassdør fra badstue til bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn i badstue til liggende varmtvannsbereder under badstuebenk sammen med trykktanken.

Åpent etablert rørsystem inne i badstue med fordeling til de respektive tappepunktene.

- Kommentar:

Rørføringene forøvrig ligger skjult, uten mulighet for besiktigelse.

Samleskap for samlestokkene for det trykksatte rørsystemet er plassert i vegg inne på badstue.



Samleskap for trykksatte rørføringer.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg (gråvannsanlegget).

- Kommentar:

Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse. Tilstandsgrad gitt ihht alder.

NB: Avløpsrør for fremtidig tilknytning til septik er lagt ned og kan tilknyttes ved behov.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.

Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekksventilator på kjøkken.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vanninntak ført inn i badstuen til 200 liters liggende varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



200 liters liggende bereder under badstuebenk.



Tekniske installasjoner.
Trykktank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.

230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter.

Ingen kjente påbud.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og GSM-oppringer for fjernstyring av varme.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det er påvist etablert slukkeutstyr og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være utført masseutskiftninger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftninger under og i forbindelse med bygget.

Videre legges det til grunn at drengrofter med drengsrør er ført vekk fra grunnen under bygget.

- Kommentar:

Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse, men ut fra gitte opplysninger og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.

Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren/ringmuren ses plasstøpt og antas ut fra byggeår og gjengs byggemetode at den er armert i bunn og topp med slakkarmert strekkarmering.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.

Det er en naturlig kolle i terrenget hvor hytten er plassert.

Tilstandsrapport

Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn. Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.

Det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. flomhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.



Eiendommen ligger i teoretisk utløpsområde for flom.

(Halve hytten ligger inn under grense).

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpssystemer, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.

- Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

NB: Se beskrivelse vedr. avløp.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. flomhendelser.

- Kommentar:

Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m²/90 m²

Fritidsbolig: Hall, Entré, 3 Soverom, TV-stue, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Badstue, Toalettrom, Bod, Hemsrom - åpent ned til underliggende plan., Hemsrom - rom med lukkbar dør.

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 650 000

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 4 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 650 000

Konklusjon markedsverdi

3 650 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		32 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Beregnete kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 970 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	700 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 450 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 150 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

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

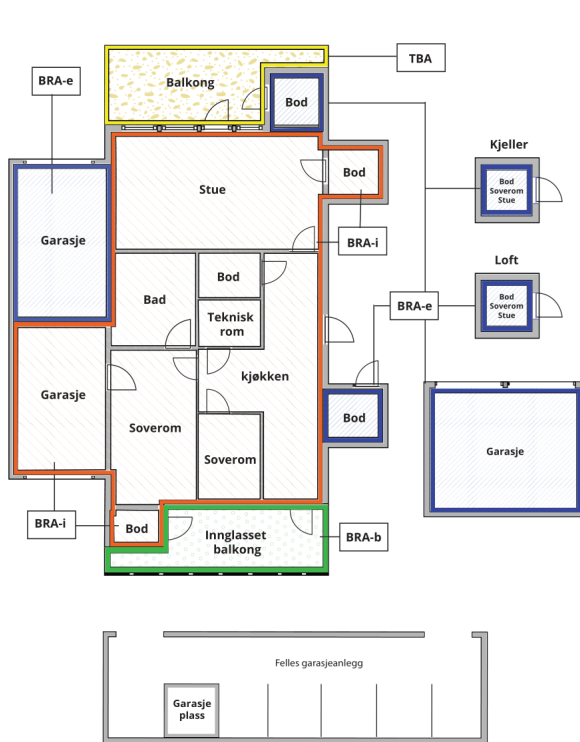
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	90			90	32		90
Hems						33	33
SUM	90				32	33	123
SUM BRA	90						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall, entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, tv-stue, kjøkken, stue, spisestue, bad, badstue, toalettrom, bod/spiskammer		
Hems	Hemsrom - åpent ned til underliggende plan., hemsrom - rom med lukkbar dør.		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 32 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 3 kvm overbygd inngangsparti.

- 29 kvm åpent terrasse/verandaareal forøvrig.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 32 kvm.

- Hems:

Det er over del av oppholdsrommene etablert en hems/hemsrom på ca 33 kvm målt gulvareal og en største innvendige høyde på ca 175 cm i midtpartiet fra gulv til oppunder mønestrager - skråtak og lavere knevegger forøvrig.

Etter dagens regelverk kan loftsareal i fritidsbolig med høyde under 1,9 meter benyttes til sovealkove/hems. Krav til brannsikkerhet må da være ivarett slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting.

Det må derfor være åpen forbindelse til underliggende plan for å sikre at det er mulig å oppdage brann i en tidlig fase. Krav til romhøyde og brannsikkerhet innebærer således at hemsrom ikke kan etableres som ett lukket rom.

For småhusbebyggelse ellers er utgangspunktet at det skal være minst en utgang fra hvert plan, men det er altså gitt unntak for mellomplan med sovealkove/hems.

Denne hemsrom har ett åpent rom ned til underliggende plan samt ett rom med lukkbar dør. Rom med lukkbar dør har ikke godkjent rømningsvindu.

Det må alternativt:

1. Settes i større vindu/rømningsvindu på rom med lukkbar dør,

2. Sette i større vindu i åpent hemsrom.

3. Dør inntil hemsrom med seng, kan fjernes (dørblad og dørkarm), for å etablere åpen forbindelse ned til underliggende plan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

1.

Kontrollmåling viser at hytten er bygd større enn omsøkt - 6 kvm større innv. areal. Dette tiltaket tilsier at det skulle vært omsøkt bygd større jfr. gitt utnyttelsesgrad, hvor det da skulle vært sendt inn revidert søknad samt reviderte tegninger som viser dagens størrelse og planløsning.

2.

Utover dette er det registrert noe mindre endringer på innv. planløsning - disse endringene utløser ikke krav om spesifike søknader eller tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	64	128		0	1052.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Knippesetvegen 447

Hjemmelshaver

Stoutland Geir Sverre, Stoutland Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Knippesetvegen 447, og ligger på Vaset i Vestre Slidre kommune, i ett regulert område med etablert hytte- og fritidsbebyggelse.

Åpent og solrikt beliggende med god utsikt, umiddelbar tilgang til naturen samt sommer- og vinteradkomst helt inn til eiendommen.

Ca 5-10 minutters kjøring til Vaset med butikk, serveringssted samt andre service og aktivitetsfunksjoner.

Oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet til hytten samt tilgang til alpinanlegg på Vaset.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.

Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.

Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Privat vanntilknyttet via egen borebrønn på tomten.

Vannet er lagt inn i hytten.

Tilknytning avløp

Privat avløpssystem med gråvannsutslipp til slamavskiller og infiltrasjon.

Snurredass som toalettssystem.

- Kommentar:

Vedr. etablert slamavskille og infiltrasjon for gråvannsutslipp, hvor det er gitt løyve til dette ved vedtaksdato 10.02.2026.

Det er imidlertid ikke søkt eller gitt ferdigattest på anlegget.

- Se vedlagt vedtak.

Det er inne i hytten etablert avløpsledning for svartvann/septik som kan tilknyttes event. fremtidig privat eller offentlig septikløsning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

- Nye planer er under arbeide for området. Ny reguleringsplan for Høyset Panorama Nedre del ligger ute til offentlig ettersyn.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1052,2 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.

Tomten fremstår som en naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider.

Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.

Definerte grenselinjer ihht arealer gitt i matrikkel.

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 taksten.

Konsesjonsplikt

Vestre Slidre kommune har 0-konsesjongrense for omsetning av eiendommer.

DVS: At dokumentet 'egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom' må utferdiges og påtegnes av kommunen før tinglysing ved hjemmelsoverdragelse av eiendommen.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*