

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Teinvassåsvegen 445, 3528 HEDALEN
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 95, bnr. 32

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 25.06.2025

Oppdragsnr.: 19145-1354

Referansenummer: PM1923

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrmester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1952 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Det er ikke tilgjengelige byggetegninger ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger. Flere av byggene er oppført i periode hvor de skulle vært omsøkt. Det er ikke gjort og byggene er slik sett oppført uten lovlig godkjenning. Eiendommen ligger i LNFR område. Her er det kun tillatt med tre bygg på denne type eiendom. Her er det 5 bygg. Det ble etablert vei frem til hytta i 2022. Denne er søkt og godkjent etablert. Kommunen opplyser at ferdigattest mangler. Situasjonskart vei er ikke fremvist.

Bygget har enkelt avløp til terreng for gråvann som pumpes/ bæres inn i bygget blant annet til systerne i hyttebad. I tillegg er det hyttedo med avløp for urin til terreng/ grunn. Det presiseres at det ikke er søkt om utslippstillatelse. Ved denne type anlegg har kommunen informert om at det skal søkes om utslipp med de krav dette utløser.

Hytta har hovedkonstruksjoner, overflater innvendig og utvendig fra byggeår. En del bygningsdeler er gitt tg2 grunnet alder. Bygningsdelen vil likevel kunne ha normal funksjon og gjenstående levetid.

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på trebjelkelag hvor det er registrert råte og fukt, avvik på avstand mellom brennbart materiale feieluke treverk, manglende sluk og membran hyttebad, manglende rekkverk trapp, og terreng med helning mot bygget.

Rom med dusj er ikke bygget som våtrom, bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er ikke utført hulltaking grunnet tømmervegger mot aktuelle våtsoner

Hyttebygget har normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, alder og utforming. Det er likevell noen punkter asom snarlig bør utbedres, både for å unngå skader, men også for å bedre brukervennlighet og oppvarmingsbehov. Skjevheter/ retningsavvik er merkbare inne i bygget.

Det er registrert aktivitet av mus på loft og i kjeller

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 70 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus består av enkle uisolerte bygg med noe slitasje og behov for vedlikehold/ utskifting av bygningsdeler. Byggene har noe skjevheter og årlige bevegelser som følge av enkel fundamentering. Stabbur er registrert som uthus i matrikkeldata. Bygget har vært

benyttet til overnatting da senger er etablert. Det presiseres at bygget ikke har rom godkjent for varig opphold.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har takteking av torv. Tak omlagt ca 2010. Omleggingen besto i at det ble lagt ny takmembran/ undertak og ny torv. Taktro er fra byggeår.

Bygget har takrenner lagt i torv ovenfor torvholdstokker. Utløp med rørstuss ned gjennom taktro på takutstikk. Pipe med forblending over tak.

Yttervegger i hoveddelen av bygget består av laftet tømmer. I tilbygg er det bindingsverksvegger. Konstruksjoner er fra 1952. I denne perioden ble bindingsverksvegger enten bygd uten isolering eller med flis som isolering.

Yttervegger gang er isolert og kledd innvendig ca 2015 i følge forrige eier.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. . Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Bygget har takkonstruksjon med saltak. Det åser og taktro av tre. I bindingsverksbygg er det sperrer med bæring på vegger/ drager. Ved omlegging av tak i 2010 ble det isolert med markisolering over membran under torv.

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Ytterdører av tre med behandlede overflater.

Foran inngangsdør er det en lite treplattning og en liten plattning belagt med stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater består av tregulv med noe malte overflater og noe lakkerte overflater

Vegger har overflater av tømmer og trepanel.

Himlinger består av trepanel.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er uisolert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger.

Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som delvis høy

Bygget har 1 pipe med 2 løp. Pipa er antatt murt av teglstein. Innvendig er pipa pusset og malt. Feieluker er plassert i kjøkken. I stue er det murt åpen peis.

Over tak er pipa forblendet med stein. Det er helle på toppen av pipa.

Det er montert Wallas på kjøkken med eksosrør inn i pipe.

Kjellerkopp under bygget har gulv av betong og vegger av stein og mur/ betong.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Trapp til hems og kjellerkopp av enkle tretrapper.

Dører består av noe furu fyllingsdører og noe dører med fyllinger og malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Hyttebad med dusj og servant. Det er etablert sistene og vannvarmer med propandrift. Overflater av tregulv og panel/tømmer.
Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel. Noe tømmervegg.
Rommet har gulv av heltre gulvbord, etablert uten fall og tettesjikt.
Rommet er bygd uten sluk og tettesjikt i våtsoner.
Det er innredning med nedfelt servant, furu fronter skapdører.
Videre er det dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt.
Hulltaking er ikke utført grunnet tømmervegg mot våtsoner vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av snekkerbygd og tilpasset innredning av heltre bygd av lokal leverandør. Fronter har malte overflater med profiler. Innredningen er fra 2015.
Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med Separet toalettløsning. Gulv, vegger og himling med overflater av tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med skrukoblinger. Plastrekktoverflate, antatt innvendig metallrør.
Rørøpplagg med tappesystem. Ikke funksjonstestet ved befaringen, ikke spor etter lekkasjer, derfor tg1. Antatt etablert i 2015
Avløpsrør av plast ut av bygget fra dusj og vasker. Avløpsrør av plast til grunn ved bygget for urin fra hyttedo.
Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftervinduer.
Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.
Det er vannvarmer med propandrift i hyttebad. Vannvarmer er koblet til sistene som fylles med slange. Sistene med volum ca 85 liter.
Elanlegg med solcelleanlegg for belysning og annet 12 v utstyr. Det er lyspunkter og utenpåliggende ledningsnett. Noe ny leddbelysning montert av eier siste år. Det er montert antenne for trådløst internett med Ice som leverandør. Router på loft for wifi.
Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består delvis av morenemateriale, sammenhengende
dekke, stedvis med stor mektighet og morenemateriale, usammenhengende
eller tynt dekke over berggrunnen i følge kommunens kartsider.
Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.
Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.
Fundamentering under bygget består av natursteinmur på terreng/grunn av stedlige masser. Noe punktfundamenter under bygget.
Terreng rundt bygget består av naturlig vegetasjon.
Bygget har enkelt avløpsrør av plast til terreng nedenfor bygget.
Alder rør er ukjent. Bygget har ikke innlagt vann. Det er sistene for bruksvann i hyttebad, denne fylles med slange fra borehullsbrønn på eiendommen.
Avløp er etablert uten utslippstillatelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Stabbur

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt.

Uthus 1

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt.

Gapahuk

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygget er ulovlig oppført.

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

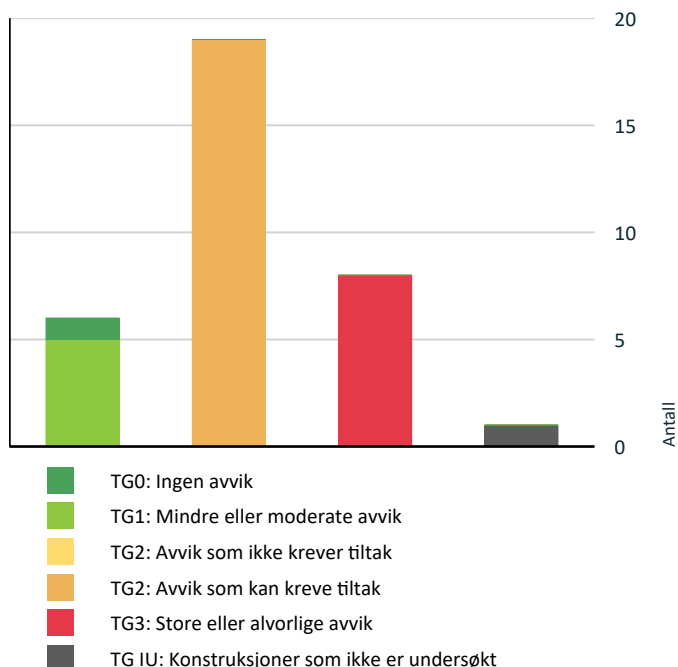
Uthus 2

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt.

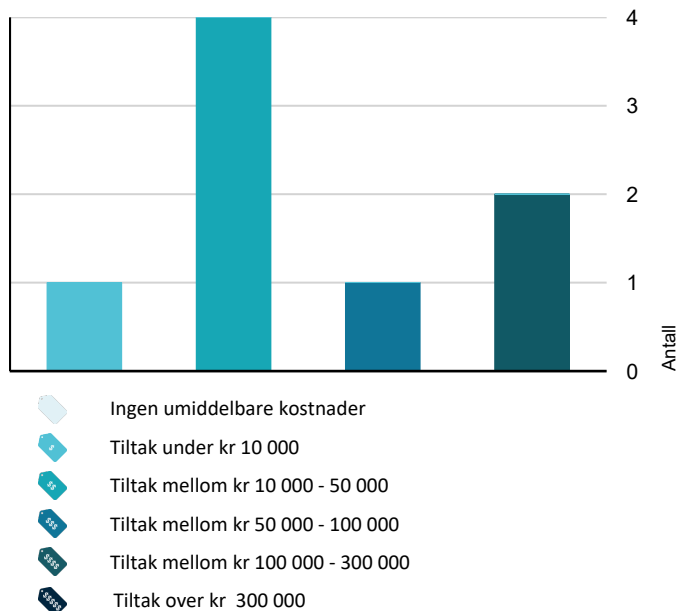
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Fasader er kun inspisert fra terreng. Tak er inspisert fra takfot. Kryprom er kun inspisert fra kjellerkopp i under kjøkken.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær. Årlige kostnader er kun stipulert da faktiske kostnader ikke er opplyst.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk.

Eier/ rekviert har gitt opplysninger om byggeår, årlige kostnader, og annen informasjon om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	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
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1952

Kommentar

Tidligere takst

Anvendelse

Bygget er oppført som fritidsbolig. Tømmerkasse som utgjør deler av bygget er reoppført her.

Standard

Hyttestandard typisk for oppføringstidspunkt, med noe modernisering ved at solcelleanlegg og gassanlegg med vannvarmer, kjøleskap og komfyr er montert. Det er også etablert enkel hyttedotype Separet.

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 70 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold. Råteskader, fuktproblematikk bjelkelag og museaktivitet er registrert. Tiltak/ utbedringer må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygg vindfang mot hovedveien
2000	Modernisering	Noe modernisering gjennomført på 2000 tallet av tidligere eier.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygget har takteking av torv. Tak omlagt ca 2010. Omleggingen besto i at det ble lagt ny takmembran/ undertak og ny torv. Taktro er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved pipe er undertaksduk brettet opp langs pipe og rundt utkragning ved takgjennomføring. Takduken blir dermed utsatt for mye sollys som kan føre til slitasje og oppsprekking. Duken bør tildekkes med beslag rundt og opp langs pipe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Duken bør tildekkes med beslag rundt og opp langs pipe

! TG 2 Nedløp og beslag

Bygget har takrenner lagt i torv ovenfor torvholdstokker. Utløp med rørstuss ned gjennom taktro på takutstikk. Pipe med forblending over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Løpende vedlikehold av pipe over tak må gjennomføres.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i hoveddelen av bygget består av laftet tømmer. I tilbygg er det bindingsverksvegger. Konstruksjoner er fra 1952. I denne perioden ble bindingsverksvegger enten bygd uten isolering eller med flis som isolering.

Yttervegger gang er isolert og kledd innvendig ca 2015 i følge forrige eier.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. . Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 45 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting. Noe fjerning av vegetasjon rundt bygget må gjennomføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon med saltak. Det åser og taktro av tre. I bindingsverksbygg er det sperrer med bæring på vegger/ drager. Ved omlegging av tak i 2010 ble det isolert med markisolering over membran under torv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Bærende konstruksjoner er fra byggeår og mangler dokumentasjon på lastdimensjonering.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vurdering av lastdimensjonering vurderes.

TG 2 Vinduer

Bygget har vinduer med trekarm, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkeltvinduer som tar i karm/ er trege å åpne. Eldre vinduer med noe utidsmessig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og justering av vinduer må påregnes. Utskifting av vinduer vil være et alternativ. Eksisterende vinduer er lite tilpasset dagens energikrav.

TG 2 Dører

Ytterdører av tre med behandlede overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utskifting hoveddør vurderes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Foran inngangsdør er det en lite treplattning og en liten plattning belagt med stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe løse steiner er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse steiner må festes.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av tregulv med noe malte overflater og noe lakkerte overflater

Vegger har overflater av tømmer og trepanel.

Himlinger består av trepanel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe misfarget treverk er registrert. Noe avflassing/ sklitasje på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold eventuelt utskifting vurderes.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

I kjellerkopp under kjøkken er det synlig råte i noe bjelker. Det er målt fuktighet i konstruksjon, blant annet i stue.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Deler av råteskadde bjelker er revet, etablering av nye bjelker bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som delvis høy

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil normalt sett ikke stilles krav til at det gjennomføres radonmålinger på fritidsboliger som benyttes til privat bruk. Dersom bygninger som benyttes til regelmessig utleie skal radonmålinger gjennomføres.

! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har 1 pipe med 2 løp. Pipa er antatt murt av teglstein. Innvendig er pipa pusset og malt. Feieluker er plassert i kjøkken. I stue er det murt åpen peis.

Over tak er pipa forblendet med stein. Det er helle på toppen av pipa. Det er montert Wallas på kjøkken med eksosrør inn i pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovn stue står noe nært inn mot brannvegg/ peis, avflassing er registrert. Krav til avstand oven til brennbartmateriale må sjekkes.

Feieluker er noe grunne. Når det driver inn snø i pipa hender det at smeltevann med sot kommer ut av feieluke.

Dokumentasjon montering Wallas parafinbrenner bør innhentes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Piper med steinoverflater bør vedlikeholdes med impregnering over tak med intervaller på 3-5 år, for å unngå fuktinnslag.

Plate på gulv vil i følge eier bli montert innen kort tid. Treverk består av list og trebenk som lett kan fjernes. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Piper er vel 70 år.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Eier opplyser at tilsyn ble utført i september 2024. Eier opplyser å ikke ha mottatt noe dokument fra tilsynet. I følge eier skal tilsynet være gjennomført uten anmerkninger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerkopp under bygget har gulv av betong og vegger av stein og mur/ betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert fuktighet og saltutslag på overflater ved befaringen. I tidligere takst er det opplyst om at det har kommet vann inn over gulv i kjellerkopp. Tidligere eier etablerte avrenning ved å ta hull på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med fuktsikring/ drenering vurderes. Ved bruk av kjellerkopp slik den er i dag må en være klar over at fukt vil trekke inn og at det ved enkelte hendelser kan komme inn vann over gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Krypkjeller

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Krypkjeller mangler fuktsperre på terreng. Det er registrert fukt og råte i gulvkonstruksjon over kryprommet

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. Her er det avdekket skader i synlige deler av kryprommet. Deler av kryprommet mangler tilgang, i hovedsak grunnet lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Ved utbedring av skadet gulvkonstruksjon bør en vurdere endring av konstruksjon bestående av kryprom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Innvendige trapper

Trapp til hems og kjellerkopp av enkle tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Åpninger mellom trinn kjellertrapp vurderes forbedret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Dører består av noe furu fyllingsdører og noe dører med fyllinger og malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Hyttebad med dusj og servant. Det er etablert sisterner og vannvarmer med propandrift. Overflater av tregulv og panel/ tømmer.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel. Noe tømmervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vindu er plassert i område definert som våtzone. Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tg 0 eller 1 må det etableres materialtype i våtsoner som tåler å bli utsatt for vannsprut.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har gulv av heltre gulvbord, etablert uten fall og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflate av uegnede materialer for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av vann må skje med forsiktighet. For å oppnå fullverdi våtrom med tg0 eller1 må overflater byttes i våtsoner.

ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er bygd uten sluk og tettesjikt i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ikke etablert sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

For at rommet skal tilfredsstillende krav til gulv i våtrom må tettesjikt og sluk etableres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med nedfelt servant, furu fronter skapdører. Videre er det dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt.



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført grunnet tømmervegg mot våtsoner vegg.

Vurdering av avvik:

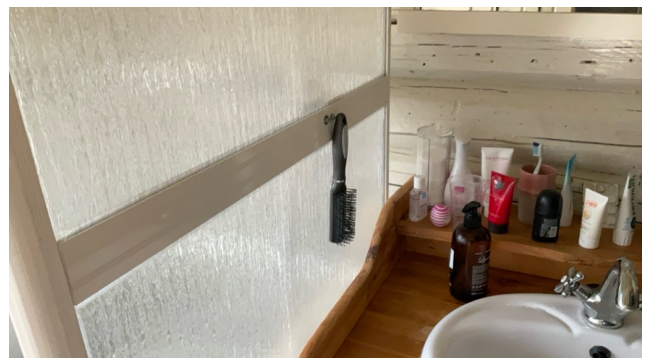
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

Det ble ikke registrert målbar fukt i veggkonstruksjoner. Noe mindre utslag på fukt er registrert i gulv, muligens samme årsak som resterende del av gulv i bygget.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Konstruksjonen holdes under oppsikt og tiltak vurderes,.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av snekkerbygd og tilpasset innredning av heltre bygd av lokal leverandør. Fronter har malte overflater med profiler. Innredningen er fra 2015.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med Separet toalettløsning. Gulv, vegger og himling med overflater av tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør med skrukoblinger. Plastrekttoverflate, antatt innvendig metallrør.

Røropplegg med tappesystem. Ikke funksjonstestet ved befaringen, ikke spor etter lekkasjer, derfor tg1. Antatt etablert i 2015



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast ut av bygget fra dusj og vasker. Avløpsrør av plast til grunn ved bygget for urin fra hyttedo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsning med urin rett til grunn er vurdert som avvik. Utslippstillatelse mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning avløp må forbedres, bør avklares med kommunen.

! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

! TG 3 Varmtvannstank

Det er vannvarmer med propandrift i hyttebad. Vannvarmer er koblet til systerne som fylles med slange. Systerne med volum ca 85 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannvarmer er montert rett på brennbart materiale. Det er brenner i enheten som krever at den monteres på ikke brennbart materiale. Eksos skal ledes ut av bygget. Denne slippes ut i rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende brannsikring og løsning eksos må utbedres. Løsning med vannsisterne av denne typen utløser at utslippstillatelse omsøkes. Dette vil føre til pålegg om infiltrasjon av gråvann som slippes ut av bygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Elanlegg med solcelleanlegg for belysning og annet 12 v utstyr. Det er lyspunkter og utenpåliggende ledningsnett. Noe ny leddbelysning montert av eier siste år. Det er montert antenne for trålyst internett med Ice som leverandør. Router på loft for wifi.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent alder for solcelleanlegg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke krav til at autorisert elforetak monterer 12v anlegg som denne type solcelleanlegg
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ingen opplysninger om montering av 12v anlegg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. . Taksmannen har ikke elkompetanse selv. Ved usikkerhet om utførelse og noe eldre anlegg vil dette likevel være en god forsikring å gjennomføre en sjekk utført av registrert elforetak.

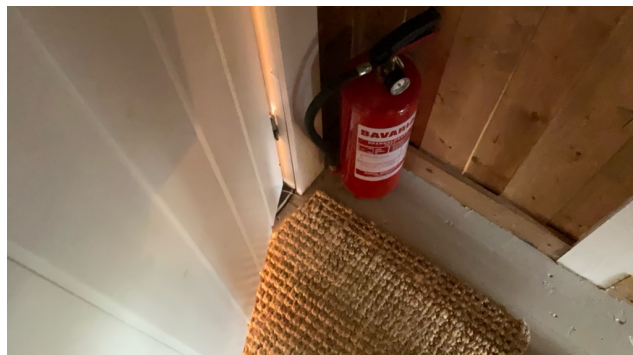
! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består delvis av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet og morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det har ved noen anledninger kommet vann inn i kjellerkopp under kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering terreng og eventuell etablering av drengrofter bør vurderes.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering under bygget består av natursteinmur på terreng/ grunn av stedlige masser. Noe punktfundamenter under bygget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Noe sprekker mellomsteiner i mur er registrert. Byggemåte tilsier at bevegelser gjennom året må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt sett vil bygningsdelen fungere slik den er med noe bevegelser og retningsendringer. Utbedring vil koste mer enn gevinst.



! TG 3 Terrengforhold

Terreng rundt bygget består av naturlig vegetasjon.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Vann har tidligere blitt ledet inn til kjellerkopp under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget har enkelt avløpsrør av plast til terreng nedenfor bygget. Alder rør er ukjent. Bygget har ikke innlagt vann. Det er sifterne for bruksvann i hyttebad, denne fylles med slange fra borehullsbrønn på eiendommen. Avløp er etablert uten utslippstillatelse.

Vurdering av avvik:

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Utslippstillatelse bør ordnes, viil utløse kostnad.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Eier har benyttet bygget som anneks sommerstid. Bygget er registrert som uthus.

Byggeår

1982

Kommentar

Tidligere takst

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov, skjevheter er registrert. Byggemåte tilsier at bevegelse gjennom året må påregnes.. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 40 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Beskrivelse

Stabbur med 1 etasje.

Fundament består av laftesteiner med trepilarer oppunder laft.

Stabbur er bygget med vegger av laftet tømmer. Noe råteskader blant annet i bunnstokk er registrert.

Takkonstruksjon med åser og takteking av torv.

Dører består av stabbursdør av tre

Bygningen har trebjelkelag med tregulv.

Bygget er noe påvirket av elde og værslitasje. Skjevheter og bevegelse gjennom året må påregnes.

Ingen opplysninger om isolering av takkonstruksjon.

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

Uthus 1



Anvendelse

Benyttes som lager og rom for aggregat

Byggeår

1972

Kommentar

Tidligere takst

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget har vesentlig vedlikeholdsbehov. Tiltak med utbedringer, oppretting, forbedringer og utskifting av bygningsdeler/ komponenter må påregnes.

Beskrivelse

Uthus har enkel fundamentering med punkter på terreng.

Trebjelkelag og røft tregulv.

Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.

Utvendig kledning av stående trepanel.

Saltak med tekking av torv.

Tredører ved inngang.

Enkelt bygg med en noe skjevheter og behov for tiltak.

Aggregat er plassert i bygget, bruk av aggregat innendørs kan forårsake skader. Eier opplyser at eksos ledes ut av vindu via rør ved bruk av aggregatet. Fast sikker løsning bør etableres..

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

Gapahuk



Anvendelse

Gapahuk

Byggeår

2019

Kommentar

Tidligere takst

Standard

Typisk gapahukbygg.

Vedlikehold

Løpende vedlikehold må påregnes. Noe treverk er i kontakt med terreng, tiltak vurderes.

Beskrivelse

Gapahuken er bygget med fundament av punkter på terreng.

Det er veggkonstruksjoner med tresøyler og spikerslag. Deler av vegger er kledd med trepanel-

Takkonstruksjon med pultak med sperrer.

Taktekking med takbord av tre, enkel tekking uten undertak.

Tregulv mellom vegger.

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

Uthus 2



Anvendelse

Utedo, boder

Byggeår

1979

Kommentar

Tidligere takst

Standard

Enkel standard , uisolert bygg

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 46 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold. Stedvis er det åpninger i vegger i blant annet vedlager, her vil fugler, mus og lignende fritt kunne ta seg inn.

Beskrivelse

Uthusbygg fra 1979.

Fundamentering består av punkter på terreng under selve bygget.

Over fundament er det bjelkelag av tre, bindingsverk og saltak med sperrer.

Utvendige overflater av stående trepanel.

Taktekking av takplater av torv.

Ytterdør av tredør

Innvendig er det tregulv og delevegger med trekledning.
Dobenk av tre.

Enkelt uisolert uthusbygg med utedo rom og lager/ bod.

Skjevheter og mulighet for bevegelser gjennom året er registrert.

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

75 m²/75 m²

Fritidsbolig: 3 Soverom, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, 2 Gang, Vindfang, Lagerhems, Lagerhems 2

Andre bygg: Stabbur, Uthus 1, Gapahuk, Uthus 2
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Svarttjernvegen 162 ,3528 HEDALEN 56 m ² 2003 3 sov	04-05-2025	1 900 000	1 800 000		1 800 000	32 143
2 Kringletjernvegen 59 ,3528 HEDALEN 39 m ² 1970 2 sov	05-05-2024	1 200 000	1 200 000		1 200 000	30 769
3 Teinvassåsvegen 649 ,3528 HEDALEN 68 m ² 1974 4 sov	01-01-2023	1 690 000	1 950 000		1 950 000	28 676
4 Strøsvegen 24 ,3528 HEDALEN 69 m ² 2010 2 sov	07-08-2016	1 550 000	1 750 000		1 750 000	25 362
5 Teinvassåsvegen 445 ,3528 HEDALEN 76 m ² 1952 3 sov	30-05-2021	1 750 000	1 750 000		1 750 000	23 026
6 Lauvhøgdsvegen 143 ,3528 HEDALEN 61 m ² 1977 3 sov		1 390 000				22 063
7 Trestikkvegen 145 ,3528 HEDALEN 78 m ² 1977 3 sov	29-09-2024	1 800 000	1 700 000		1 700 000	21 795
8 Teinvassåsvegen 451 ,3528 HEDALEN 68 m ² 1955 3 sov	10-05-2020	895 000	850 000		850 000	12 500

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

Kostnader vei og brøyting stipulert	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	18 000
Renovasjon og feiing	Kr.	3 000
Eiendomsskatt stipulert	Kr.	1 800
Forsikring stipulert	Kr.	7 500
Kostnader administrasjon	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 000

Teknisk verdi bygninger

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	80 000

Uthus 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Uthus 1	Kr.	30 000

Gapahuk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 35 000
Sum teknisk verdi - Gapahuk	Kr.	10 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 560 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 000 000

Uthus 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Uthus 2	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 160 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 800 000
--	------------	------------------

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

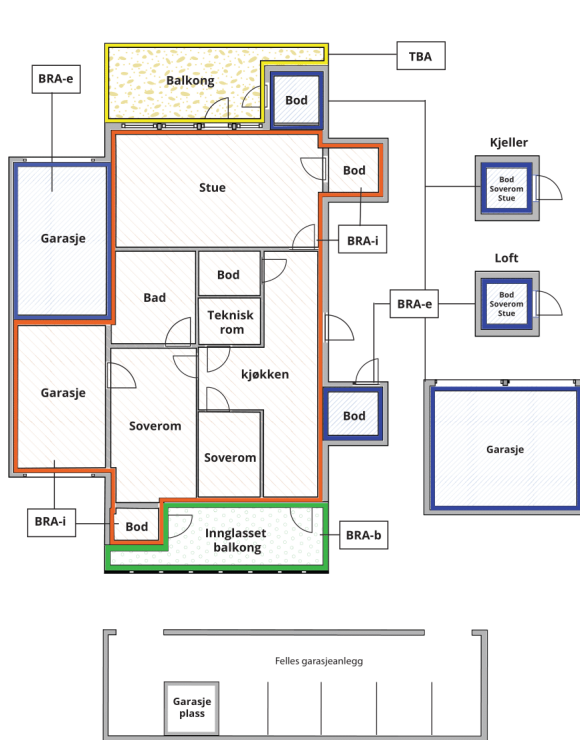
Hva er måleverdig areal?

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 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 byggt teknisk 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.

Stabbur

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		5		5		3	8
SUM		5				3	8
SUM BRA	5						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom, Gang	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ut fra registrering som uthus bygg uten rom for varig opphold er det ikke avvik på rømningsveier. Skal bygget benyttes for varig opphold må tiltak vurderes og bruksendring omsøkes.

Uthus 1

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		7		7	2	4	11
SUM		7			2	4	11
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2	

Kommentar

Deler av bygget har lav takhøyde under 190 cm. Resterende del av bygget har takhøyde som er forholdsvis lav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

Gapahuk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje					6
SUM					6
SUM BRA					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gapahuk		

Kommentar

Grunnflate er ca 6 m2, areal er ikke innelukket og kun registrert som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Bygget er ulovlig oppført.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

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)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje	75			75			75
Hems						18	18
SUM	75					18	93
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Gang, Vindfang, Gang 2		
Hems	Lagerhems, Lagerhems 2		

Kommentar

Hemserom er ikke egnet for bruk til varig opphold, eller soverom, kun lager.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bygget har rømning via vinduer og dører til sikker plass. Det presiseres at hemser ikke har rømningsveier og ikke er egnet for opphold/ soveplass.

Uthus 2

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		8		8		4	12
SUM		8				4	12
SUM BRA	8						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Utedo, Bod 3	

Kommentar

Deler av bygget har lav takhøyde under 190 cm. Resterende del av bygget har takhøyde som er forholdsvis lav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Stabbur	0	5
Uthus 1	0	7
Gapahuk	0	0
Fritidsbolig	75	0
Uthus 2	0	8

Kommentar

Stabbur

Romtyper er beskrevet som soverom og gang. Rommene er i bygning registrert som bygning ikke beregnet for varig opphold. Takstmannen har dermed betegnet rommene som sekundærareal, da dette er det som er godkjent av bygningsmyndighete.

Uthus 1

Gapahuk

Ikke målbart areal for p eller s-rom.

Fritidsbolig

Hems har ikke målbart areal etter gammel arealstandard. Rom er å se på som lagerhemser.

Uthus 2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Per Cato Stormby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	95	32		0	3217.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teinvassåsvegen 445

Hjemmelshaver

Ravler Hilde, Stormby Per Cato

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Teinvassåsen i området mellom Hedalen og Nesbyen. Eiendommen ligger i populært hytte område.

I nærhet av eiendommen er det høystandard skiløyper. Det er videre flere vann med mulighet for fiske og bading. Eiendommen har flott utsikt mot Holmetjern og Høgdefjell. Det er gode solforhold på eiendommen.

Til Hedalen med butikker er det ca 15 km.

Til Nesbyen med butikksenter er det ca 30 km.

Fra Oslo er det ca 2,5 timers kjøretur.

Adkomstvei

Fra hovedveien er det etablert vei med grusdekke opp på eiendommen.

Tilknytning vann

Det er etablert borehullsbrønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Avløp fra dusj, vask og servant ledes ut av til terreng via rør. Utedo i uthus og Separett separasjonstoalett i hytta.

Regulering

Eiendommen er regulert som fritidsbolig. Eiendommen ligger på område regulert som LNFR område. En må påregne landbruksdrift med beitebruk i området. Reguleringen som LNFR område har begrensninger med maks 3 bygninger på fritidseiendommer og maks totalt Bra på 120 m². Her er det oppført mere enn tre bygg.

Om tomten

Tomta er selveiertomt på 3217.8 m². Tomta har naturlig vegetasjon med stedlige vekster og noe fjellskog. Tomta har hellende terreng mot hovedveien og parkeringen nedenfor tomten. Eiendommen ligger på ca 950 moh.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser tinglyst bestemmelse vedrørende forbud mot næringsvirksomhet. Dokumentet er ikke innhentet/ fremvist.

Sanfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som delvis høy til lav / moderat.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 750 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt på epost fra megler,	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunen er forespurt om tegninger for bebyggelsen. Kart er sjekket på nett	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede ved befaringen og ga informasjon om eiendom og bygning.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PM1923>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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