



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Tårnvegen 57, 2890 ETNEDAL

 NORD-AURDAL kommune

gnr. 14, bnr. 114

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 11138-1843

Eiendomsverdi ref nr: JF2049

Foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Takstingeniør: Stian Hamre-Hagen

Vår ref: 2025063, 2026075



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hamre-Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Dalen mot Vinjaråsen i Nord Aurdal kommune. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og flott utsikt mot bla. Rundemellen. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er omlag 21 km. I området er det et fint turterreng sommer som vinter til bla. turmål som Goarn. Preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like ved.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte, uthus og bod.

Fritidsboligen har en god tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm og avløp/kloakk, vann fra borehull men ikke innlagt direkte fra vannkilde og innvendig forbrukstank som fordeler vann i hytte. Oppført i laftet tømmer på opprinnelig del av hytta, senere tilbygd i bindingsverk og fundamentert med ringmur av betong. Byggeår er 1972, tilbygd i 2005.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av brukslitasje og anbefalinger med enkelte unntak.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Fundamentert med ringmur av betong, tilbygd med ringmur av lettklinker.

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Yttervegger i laftet 6" tømmer i opprinnelig del, tilbygd i bindingsverk kledd med stående villmarkspanel.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner av tre og kjettingnedløp.

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass. Hovedytterdør av tre i staldør, adkomst til gang.

Terrasse fra inngangsparti med pverbygg og rundt til vestlig retning med uthus på 55 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og monterte rekkverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkert heltregulv, laminat og en stavs eikegulv. Vegger er laftet tømmer og kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet himling med tømmeråser i tømmerdelen.

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

Elementpipe i lettklinker.

Peisovn er montert i stue og skifer på gulv under ovn.

Innvendig har fritidsboligen heltrefuru dører.

Hyller i bod. Plassbygd seng med uttrekkbar ekstra liggeplass og køyeseng på et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulv av heltregulv, trepanel på vegger og himling. Montert servant og dusjkabinett. Vann fra beholder/150 l tank, pumpe tilknyttet trykktank og liten varmtvannsbereder. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning. Oppvarming med panelovn. Ventilvifte.

Baderom er fra tilbygd år og teknisk forskrift fra 1997-2005 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

Badet er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann direkte fra vannkilde men innvendig forbrukstank, og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har fungert ved forsiktig bruk. Men man må være klar over at ved vannsøl/lekkasje er fare for skade i konstruksjon/sidenforliggende rom, bør ha ettersyn med forbrukstank som bør tømmes ved avreise.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, og ventilator. Hjørnekarusell. Plate på vegg med flisetterligning ved koketopp. Et overskap med glassdør.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har laminatgulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert vakkum klosett med kvern, styringspanel mm i plassbygd kasse. Ventilvifte i yttervegg og tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Utvendig skap

Beskrivelse av eiendommen

med fjernavleser på yttervegg. Elbillader.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er naturtomt i skrående fjellterreng ved barskog ca 930 m.o.h.

Uthus med bod/vedskjul. Oppført i bindingsverk med vindtettetduk og kledd stående villmarkspanel. Fundamentert med lettklinker blokker. Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til bod. Vindu av malt tre med et lags glass. Innvendig malt sponplategulv, ellers uinnred. Strøm med belysning og kontakt.

Vedbod oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Skråtak konstruksjon med sperrer, tekket med stålplater. Plassbygd dør.

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

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det ble foretatt utarbeidelse av tegning, byggesøknad av tilbygg med ferdigattest i 2025. (tidligere er dette ikke foretatt ved oppførelse av hytte eller tilbygg, søkt og godkjent i 2025)

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Nord Aurdal kommune er bygningen unntatt søknadsplikt og bygningen er registrert tegnet inn på kart.

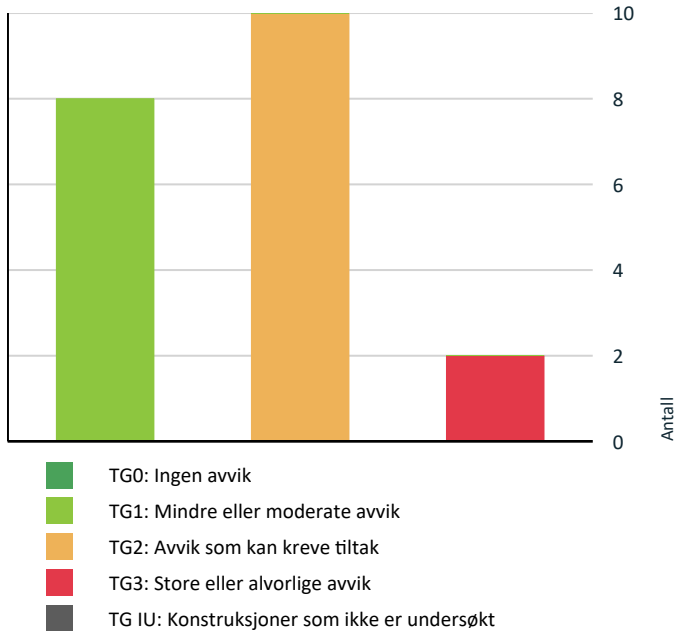
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder og bygning er nærliggende unntatt fra søknadsplikten.

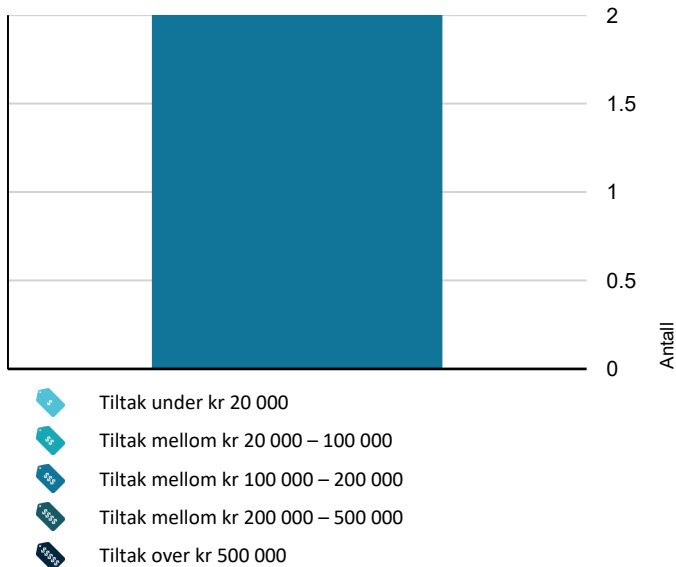
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygd gang, to soverom, bad, toalettrom og bod
2007	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning
2009	Modernisering	Peisovn i 2009, skiftet innmat/plate i ovn i 2022
2016	Modernisering	Gulvkonstruksjon i opprinnelig del er renovert med gulv, isolasjon og stubbeloft. Samt forsterket bæring med ståldrager
2019	Modernisering	Foretatt tiltak og påkostninger i tidsperiode 2019-2023: - Kokeapp og benkebelysning på kjøkken - Oppusset et soverom med plassbygd seng og malt vegger og himling - Overflatebehandlet vegger i gang - Div. elarbeider med endring av kabler og punkt mm. - Montert elbillader - Utvidet terrasse og montert badestamp - Ny strømledning til uthus - Skiftet plater i vedovn og montert sotlukestein - Vedlikeholdt torv - Spylt borebrønn - Skiftet kjøkkenkran og lokal utbedret varmtvannsbereder

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ved befaring var taket snødekt og takteking er derfor ikke besiktiget. Takteking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen teking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Montert takrenner av tre og kjettingnedløp.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av takrenner for å tette lekkasjer og eller utskifting for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende utbedring kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Videre inspeksjon anbefales når bygningsdelene ikke er dekket av snø, for å få full oversikt over tilstanden.



Lekkasjer på takrenner og skjevheter i overgang skjøt

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger i laftet 6" tømmer i opprinnelig del, tilbygd i bindingsverk kledd med stående villmarkspanel.

Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonen lot seg ikke undersøke nærmere grunnet manglende inspeksjonsmuligheter.

Det er registrert spalter i gesims på tilbygget, men ikke på den opprinnelige delen, og øvrig lufting er ikke kjent. Det er bemerket isdannelse/tapper fra grad/luftesjikt, hvor kondens vurderes som en nærliggende årsak. Ved eventuell bruksendring må det tas høyde for at tiltak kan bli nødvendig, da økt bruk vinterstid og kontinuerlig oppvarming av hytta kan føre til kondensproblematikk. Eier opplyser at det ikke har vært observert isdannelse vinterstid ut fra deres bruk.

Det er synlig isolasjon i takfot med netting, og det anbefales å montere dekkbord for å hindre inntrenging av mus eller andre skadedyr.

Det er registrert slitasje på vindskiebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader, spesielt ved eventuell bruksendring eller økt oppvarming.

Videre bør det monteres dekkbord i takfot for å hindre inntrenging av skadedyr, og slitte vindskiebord bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse.

Konstruksjonen bør holdes under jevnlig tilsyn.



Begrenset lufting, og manglende dekkbord mot isolasjon

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

Tilstandsgrad gjenspeiler godt vedlikehold, selv om det må hensyntas alder på vinduer og kontinuerlig vedlikehold må foretas for å øke levetid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre i stalldør, adkomst til gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse fra inngangsparti med pverbygg og rundt til vestlig retning med uthus på 55 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Terrassen har skjevhet i konstruksjonen. Konstruksjonen er ikke nærmere undersøkt grunnet snødekke.

Det er slitasje på terrassen mot nedløp fra takrenne, hvor fuktbelastning over tid er vurdert som årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av terrassen når snøen er borte for å vurdere omfanget av skjevheten og eventuelle nødvendige utbedringer.

Slitasje og fuktbelastning ved nedløp fra takrenne bør vurderes utbedring, også omtalt i punkt takrenne.

Tilstandsrapport



Kjettingnedløp fra takrenne forårsaker fuktpåkjenning mot terrasse

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med lakkert heltregulv, laminat og en stavs eikegulv. Vegger er laftet tømmer og kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, raustet himling med tømmeråser i tømmerdelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis glipper i gulvskjøter, trolig på grunn av flytende legging og manglende innfesting.

Fuktskjold er observert ved ås i stue. Ved fuktmåling ble det ikke registrert fuktutslag. Eier opplyser at det i 2025 forekom lekkasje ved overgang, hvor håndverker ble kontaktet og utbedret mulig årsak til innvendig fukt. Ifølge eier har det ikke vært lekkasje siden, men området bør holdes under tilsyn.

Videre opplyses det om at et vaskefirma i 2025 ved et uhell helte ut vann på gulvet i gangen. Forsikringsselskap ble kontaktet, og det ble rekvirert skadetakst. Det ble ikke avdekket skade, annet enn at teppet trakk til seg vann. Fuktmålinger ble utført, og det ble ikke påvist følgeskader i konstruksjonen. Under befaringen var det ikke synlige fuktskjolder på gulv eller under gulvkonstruksjonen fra kryprom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner bør holdes under tilsyn og tiltak vurderes.



Fuktskjolder på ås ved pipestamme, under befaring var det ikke fuktutslag ved fuktmåletaking

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 70 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Avvik/skjevhet er over legganvisning på type gulv og må hensyntas. Bemerket svikt i stuegulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør gjennomføres utbedring av gulvkonstruksjonen for å rette opp skjevheter og svikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe i lettklinker. Peisovn er montert i stue og skifer på gulv under ovn.

Foretatt feietilsyn 03.05.2022

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Etablert med sotlukestein som følge av avstand til brennbar materiale og er montert for lavt ihenhold til legganvisning. Avstand fra vedovn til brennbar materiale på gulv er 28 cm, oppunder krav om 30 cm. Det er ikke kjent om avvik på dette under tilsyn. Innvendig plate i ovn ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Fra luke i gulv ved inngangsparti er kryprom inspisert, det er foretatt tiltak i 2019 med bla. plast/dampspærre på grunn med sand over og klemlister inntil mur samt etablert ytterligere ventilering. Videre ble det utbedret under bad som følge av lekkasje i 2025.

Kryprom forøvrig var uten anmerkninger, men krypkjeller er en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng der kontinuerlig tilsyn må foretas.

Tilstandsrapport

TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har fritidsboligen heltrefuru dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hyller i bod.

Plassbygd seng med uttrekkbar ekstra liggeplass og køyeseng på et soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TC 3 Generell

Beskrivelse

Bad har gulv av heltregulv, trepanel på vegger og himling. Montert servant og dusjkabinett. Vann fra beholder/150 l tank, pumpe tilknyttet trykktank og liten varmtvannsbereder. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning. Oppvarming med panelovn. Ventilvifte.

Baderom er fra tilbygd år og teknisk forskrift fra 1997-2005 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

Badet er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann direkte fra vannkilde men innvendig forbrukstank, og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har fungert ved forsiktig bruk. Men man må være klar over at ved vannsøl/lekkasje er fare for skade i konstruksjon/sidenforliggende rom, bør ha ettersyn med forbrukstank som bør tømmes ved avreise.

Men ved bruk som bad/våtrom må det på bakgrunn av tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Manglende tettesjikt.
- Manglende sluk.
- Gulv lagt flyttende med glipper i skjøt og anbefales tiltak med innfesting, riper/slitasje på gulv.

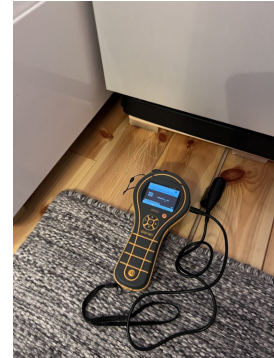
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ved fuktmåletaking av gulv på bad var det ikke fuktutslag



Manglende tettesjikt i rom for å ansees som et våtrom

1. ETASJE > BAD

TC 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen som er kommentert i forrige punkt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TC 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, og ventilator. Hjørnekarusell. Plate på vegg med flisetterligning ved koketopp. Et overskap med glassdør.

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TC 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

SPECIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har laminatgulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert vakkum klosett med kvern, styringspanel mm i plassbygd kasse. Ventilvifte i yttervegg og tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg, avtrakk fra bad og ventilator på kjøkken.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

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 bygnings sakkyndig 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

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Utvendig skap med fjernavleser på yttervegg. Elbillader.

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.
1987 Inninstallert sannsynlig 22/10-1987, ifølge Etna Nett. Nytt anlegg i tilbygg 2004/05. Montert 4 nye stikk+flyttet lampe i bod i 2019. Byttet lysarmatur mot 12 ledlamper kjøkken i 2024.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja i årene vi har eid hytta. Og ifølge tidligere eier er, men 12v ledlamper er monterte selv.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Se punkt 1. Samsvarserklæring foreligger fra 2019

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?

Ja Kontroll av elanlegg i 2017, da utført og godkjent av Vokks (Etna Nett)

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Tidligere varmegang i kontakt på bad, skiftet av elektriker i 2019

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Ja

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?

Nei

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.

Tilstandsrapport



Sikringskapp



Utvendig skap og elbillader

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med ringmur av betong, tilbygd med ringmur av lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foretatt dels drenerings arbeid opplyst i 2015, løsning/metodevalg/omfang er ikke opplyst, men stedvis synlig knotteplast langs mur og manglende klemlist på knotteplast.

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta spesielt i opprinnelig del.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt er naturtomt i skrående fjellterreng ved barskog ca 930 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det er registrert isdannelse og fuktpåkjenning mot grunnmur. Det anbefales å lede takvann bort fra bygningskroppen, samt å sørge for tilstrekkelig fall på terrenget ut fra muren for å redusere risikoen for fuktpåkjenning mot kryprom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig bortledning av takvann og sørges for tilfredsstillende fall på terrenget ut fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktpåkjenning mot krypkjeller og grunnmur.

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 bygningsfagkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Montert røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus med bod/vedskjul. Oppført i bindingsverk med vindtettetduk og kledd stående villmarkspanel. Fundamentert med lettklinker blokker. Saltakkonstruksjon med takstoler, teknet med torv over knotteplast og undertakspapp. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til bod. Vindu av malt tre med et lags glass.

Innvendig malt sponplategulv, ellers uinnred. Strøm med belysning og kontakt.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Vedbod oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Skråtak konstruksjon med sperrer, teknet med stålplater. Plassbygd dør.

Preget av elde og slitasje. Registrert råte i kledning/gulvkonstruksjon da det ligger nært terreng og utsatt for fuktpåkjenning. Enkel bygning som må ettersees vinterstid jmf snøtyngde. Skjevhet i bygning satt på terreng. Opplyses om at strømledning ikke er godkjent og tiltak skifte eller frakobling bør foretas.

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

69 m²/69 m²

Fritidsbolig: Gang, Bod, 3 Soverom, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Uthus, Bod
Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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 2 600 000

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

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Høvssjøvegen 34 ,2890 ETNEDAL 114 m ² 1977 4 sov	28-03-2021	4 290 000	4 290 000		4 290 000	37 632
2 Kattulvegen 37 ,2890 ETNEDAL 67 m ² 2007 3 sov	23-06-2024	2 600 000	2 500 000		2 500 000	37 313
3 Tårnvegen 57 ,2890 ETNEDAL 70 m ² 1972 3 sov	06-10-2019	1 990 000	2 350 000		2 350 000	34 559
4 Putteskålvegen 11 ,2890 ETNEDAL 45 m ² 1972 2 sov	08-05-2022	1 490 000	1 470 000		1 470 000	32 667
5 Dalsvegen 181 ,2890 ETNEDAL 91 m ² 1970 5 sov	21-11-2021	1 800 000	1 850 000		1 850 000	20 330

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	4 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 650 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	120 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 780 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Markeditilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

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

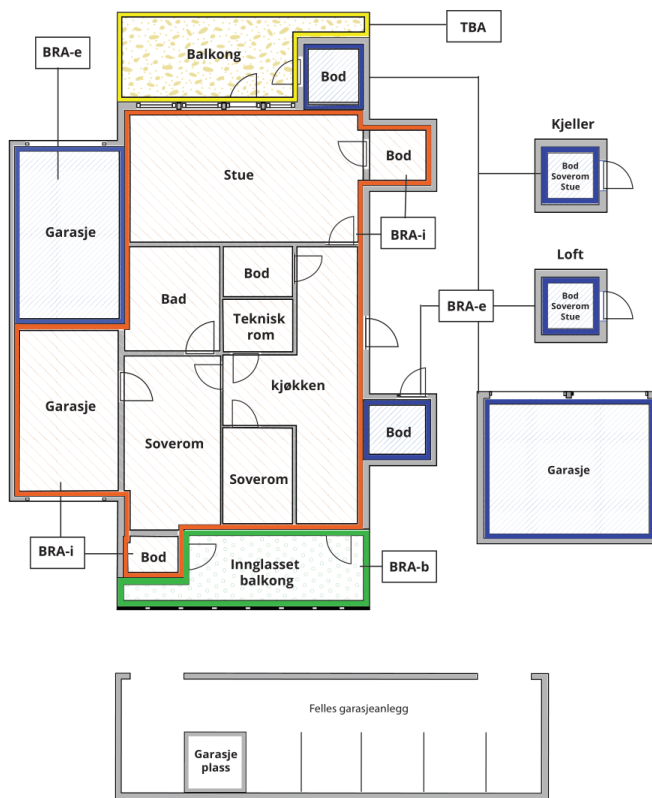
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstert 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)				
1.etasje	69			69	55	2	71
SUM	69				55	2	71
SUM BRA	69						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, stue, kjøkken, soverom 3		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble foretatt utarbeidelse av tegning, byggesøknad av tilbygg med ferdigattest i 2025. (tidligere er dette ikke foretatt ved oppførelse av hytte eller tilbygg, søkt og godkjent i 2025)

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ifølge Nord Aurdal kommune er bygningen unntatt søknadsplikt og bygningen er registrert tegnet inn på kart.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Romfordeling

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

Kommentar

Ikke målbart areal pga lav takhøyde, gulvareal er 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder og bygning er nærliggende unntatt fra søknadsplikten.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Stian Hamre-Hagen	Takstingeniør
	Tone Christin Svebakken	Kunde
	Kjell Johansen	Kunde
20.3.2025	Stian Hamre-Hagen	Takstingeniør
	Tone Christin Svebakken	Kunde
	Kjell Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	14	114		0	1440 m ²	Arealet er hentet fra eier/skylddelingsforretning, ca areal	Eiet

Adresse

Tårnvegen 57

Hjemmelshaver

Johansen Kjell 1/2, Svebakken Tone Christin 1/2

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme uten at det påvirker verdifastsettelsen, anbefales oppmåling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Dalen mot Vinjaråsen i Nord Aurdal kommune. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og flott utsikt mot bla. Rundemellen. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er omlag 21 km. I området er det et fint turterreng sommer som vinter til bla. turmål som Goarn. Preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like ved.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, innkjørsel og parkering ved hytta.

Tilknytning vann

Vann fra privat borehull, med utv. kran tilknyttet el-pumpe. (ikke kjent foretatt vannprøve, jmf eier er det foretatt skylling av brønnshull pga jerninnhold, forekommer jern i vannet og anbefales tømme/renne regelmessig)
Bygningen har ikke innlagt vann direkte fra vannkilde. Men innvendig forbruksvanntank på 150 l som påfylles og vann fordeles i hytta med pumpe.

Tilknytning avløp

Avløp fra jetzen vakkumtoalett til nedgravd tett-tank. Vaskevann/gråvann til terreng med spredegrøft. (type er opplyst, ikke tilstandsvurdert/kontrollert, men ikke opplyst om avvik jmf eier)

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Dalen hytteområde, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt er naturtomt i skrående fjellterreng ved barskog ca 930 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	20499232			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	31.03.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst fra 2019 og 2025			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.03.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Byggetegning, byggesøknad om tilbygg og ferdigattest datert 2025			Gjennomgått		Nei
Skaderapport, kalkyle og faktura fra utførende jmf skade i 2025			Gjennomgått		Nei
Skademelding 2026 angående vann på gulv gang			Gjennomgått		Nei
Beskrivelse tetting ved pipe i 2025			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 14/114 i Nord Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.