

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Tonshøgde 13, 2910 AURDAL

 NORD-AURDAL kommune

 gnr. 103, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 11138-1838

Eiendomsverdi ref nr: AJ1734

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hamre-Hagen

Vår ref: 2026074



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 tømremestere 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 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.

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
- 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

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 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.



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 ved Tonshøgde på Tonsåsen i Nord Aurdal kommune. Eiendommen ligger usjenert til med gode solforhold og utsikt mot område og dalføret. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet, kort avstand til preparerte skiløyper i området. Avstand til Leira med alle fasiliteter er 18 km.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte. Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm og vann, men ikke avløp/kloakk. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. Toalettløsning med utedo i hytte.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1965 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår og opplyst tilbygd i 1976. 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.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje med enkelte unntak og setninger. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert, fra kryprom er det registrert jord/torvmasser med stubber der bygning er satt på terreng og fjellgrunn. Grunnmur av betong og dels trestubber.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av pappshingel. Montert takrenner med nedløp av stål.

Koblede trevinduer i 1+1-lags glass med sprosser i ytre ramme. Hovedytterdør av tre, adkomst til entre. Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue. Ytterdør av tre, adkomst til utedo. Plassbygd dør til utvendig bod.

Terrasse ved inngangsparti på 21 kvm, dels overbygg inntil yttervegg. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Terrasse mot vestlig retning på 10,62 kvm, dels overbygg inntil yttervegg. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med heltregulv og laminat. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel.

Elementpipe i lettklinker. Montert peisovn i stue med ubrennbarplate på gulv under ovn.

Innvendig har fritidsboligen malt heltredører.

Plassbygd skap på soverom.

Utedo med adkomst fra egen ytterdør ved inngangsparti, gulv er belagt med heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygd utedo med biodo av kum og kan sees betongkum med lokk utvendig og lufting ut via yttervegg. Naturlig lufting i rommet med veggventil

Utvendig bod har adkomst fra inngangsparti med egen plassbygd enkel ytterdør, gulv er belagt med tregulv og ellers uinnred/uisolert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har konstruksjoner fra byggeår oppført med tregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert servant og dusjkabinett.

Baderom er fra byggeåret, senere etablert bad med vvs-utstyr og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

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, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel tilknyttet trykktank med manometer.

Utekran plassert på yttermur.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2017.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Åpent sikringsskap med skrusikringer og fjernavleser plassert i soverom. Avleser er skiftet i 2017.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er naturtomt i skrående terreng ved barskog ca 770 m.o.h

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Vannforsyning fra grunnboret brønn. Avløp for grå/vaskevann til terreng. Toalettløsning med utedo.

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

[Gå til side](#)

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

Beskrivelse av eiendommen

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.

Utifra statens vegvesen støysonekart ligger eiendommen under gulstøysone.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

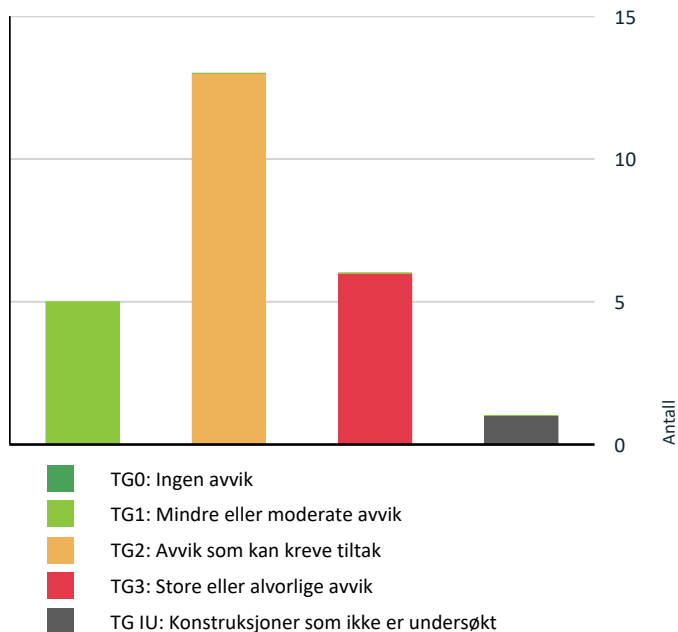
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger. Takstingeniøren har ikke foretatt noen form for lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter, det tas et spesifikt forbehold om ombygging eller endringer på bygget fra offentlige myndigheter. Opplyst tilbygg er ikke kjent byggemeldt. Videre er det opplyst om endring fra bod til soverom, endring som krever bruksendring.

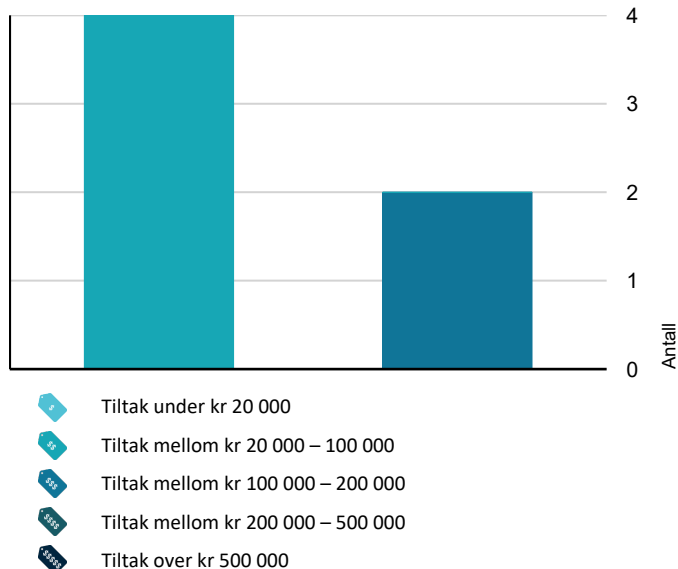
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere fritidsbolig på eiendommen med 103/46 i Etnedal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekviert 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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypkkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Utvendig bod** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og det er registrert avvik som er beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	
1997	Modernisering	- Skiftet enkelte vinduer - Terrasse - Endret en tidligere bod som ble til soverom
2009	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning
2017	Modernisering	Vann grunnboring
2020	Modernisering	- Utbedring av pipebeslag og beslag - Skifte av forkantbord og vindskier - Ny takteking - Nye takrenner og nedløp

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. 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 undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsgrad satt utifra alder på undertak selv om teking er opplyst skiftet i 2024.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Montert takrenner med nedløp av stål.

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.

Konsekvens/tiltak

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



Taknedløp bør føres vekk fra bygning for å unngå oppfukning mot bygningskropp og er medvirkende til fuktinnsig i kryprom

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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:

Tilstandsrapport

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke undersøkt på grunn av manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering, og det bør vurderes ytterligere isolering basert på referansenivået for takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens, som kan føre til skader.

Videre bør det tilrettelegges for inspeksjonsmuligheter slik at konstruksjonen kan kontrolleres jevnlig, der videre tilstandsvurdering kan foretas og tiltak vurderes.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Koblede trevinduer i 1+1-lags glass med sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på vinduene må tas i betraktning. Det er registrert slitasje og behov for vedlikehold av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes og utbedres for å sikre funksjon og forlenge levetiden.

Dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres, vil det føre til økt varmetap og kortere levetid.



Slitasje med vedlikeholdsbehov

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre, adkomst til entre.

Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Ytterdør av tre, adkomst til utedo.

Plassbygd dør til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Alder og slitasje på dørene må tas i betraktning. Hovedytterdøren er uisolert og utvendig kledd med trepanel. Det er utettheter mellom dørblad og karm, noe som medfører trekk. Hovedytterdøren er utstyrt med ekstra sikkerhetslås og hengelås. Terrassedøren har synlig slitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å oppnå bedre tetthet mellom dørblad og karm, og dermed redusere trekk og varmetap.



Slitasje og skader på terrassedør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti på 21 kvm, dels overbygg inntil yttervegg. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Terrasse mot vestlig retning på 10,62 kvm, dels overbygg inntil yttervegg. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse og inngangsparti har tydelig slitasje og vedlikeholdsetterslep. Konstruksjonene er oppført med ubehandlede materialer, og manglende vedlikehold i kombinasjon med fukt påkjenning over tid medfører fare for fuktpåvirkning, som etter hvert kan føre til råteskader. Nærmere undersøkelser og tiltak anbefales.

Det er registrert råte i spil på rekkverk. Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonene i sin helhet.

Det er registrert skjevheter på terrassene. Fra undersiden av begge terrassene er det ikke tilstrekkelig bæring eller innfesting mot vegg. Det må hensyntas at snø må fjernes vinterstid for å unngå overbelastning.

Det er synk i bæresøyle fra takkonstruksjon i overbygg. Fra undersiden av inngangspartiet/terrassen kan det observeres at søylen er fundamentert direkte på terreng, og det er ikke tilstrekkelig fundamentering/bæring. Dette må hensyntas, da det vil kunne påvirke konstruksjonen uavhengig av grunnmuren på selve bygningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av terrassekonstruksjonene for å avdekke omfanget av skader, skjevheter og manglende bæring.

Tiltak for utbedring av råteskader, forbedring av bærende konstruksjoner og tilstrekkelig fundamentering må iverksettes for å sikre konstruksjonenes stabilitet og forhindre ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slitasje og vedlikeholdsbehov



Det er registrert råte i spil på rekkverk, der nærmere undersøkelser av konstruksjoner i son helhet må foretas



Vedlikeholdsbehov og skjevheter på terrasse/inngangsparti



Synk i bæresøyle fra takkonstruksjon i overbygg, fra under terrasse kan det sees fundamentert på terreng og ikke tilstrekkelig fundamentering/bæring og må hensyntas at dette vil også gå uavhengig av grunnmur på selve bygning

INNVENDIG

TC 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med heltregulv og laminat.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skjevheter i gulv, som er omtalt under et annet punkt. I tillegg er det visuelt observert skjevheter i himling og vegger.

Det er glipper i skjøter på laminatgulvet, som er lagt over tidligere tregulv. Dette er spesielt synlig i garderobeskapet på soverommet. Skjevheten på gulvet overstiger kravene til planhet for denne typen gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avvikene.

Glipper i skjøter på laminatgulvet og skjevheter i gulv, vegger og himling kan føre til redusert brukskomfort, økt slitasje og mulig skadeutvikling over tid.

Utbedring bør vurderes for å unngå ytterligere forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.



Gulv spesielt i stue og entre har slitasje der slip og overflatebehandling må foretas

Tilstandsrapport



Skjevheter i himling/konstruksjoner, følgeskader med årsak er setninger i bygning fra grunnforhold og fundamenteringsmetode



Glipper i skjøter på laminat



Merker og slitasje på overflater

! 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 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 45 mm i hele rommet. (målt med de begrensninger er at rommet er møblert)

Vurdering av avvik:

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

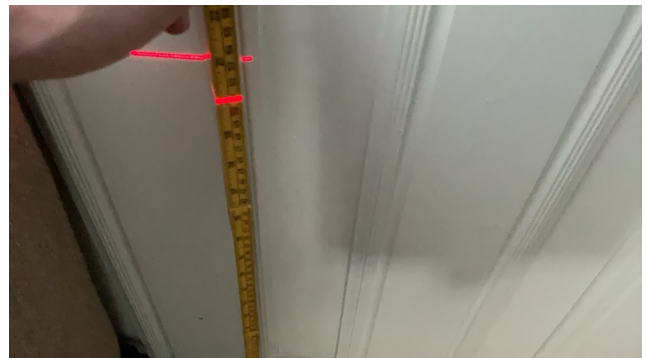
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt høyde på 46,5 cm utifra laser



Målt 51 cm, avvik er målt på 45 mm

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe i lettklinker. Montert peisovn i stue med ubrennbarplate på gulv under oven.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier, sist foretatt i 2025.

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.

Avflassing og sprekkdannelse på pipe over tak, tiltak må foretas og heldekkende pipebeslag anbefales.

Det ble foretatt feiing og tilsyn av brannvesen i 2025, registrerte avvik og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke og tiltak av avstand til brennbart materiale på vegg bør for å redusere brannfare.

Avflassing og spekkdannelse på pipe over tak bør utbedres, og det anbefales å montere heldekkende pipebeslag for å hindre videre forringelse og vanninntrenging, som kan føre til skader på konstruksjonen.

Det bør også vurderes nærmere undersøkelser av pipe og ildsted av det lokale branntilsyn eller feier for å sikre forskriftsmessig tilstand og redusere risiko for brann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avstand fra sotluke til brennbart materiale er for kort både mot veggkonstruksjon og manglende plate på gulv eller sotlukestein



Avflassing og spekkdannelse på pipe over tak

Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjelleren ble inspisert fra luke i mur. Det ble registrert enkel og ufagmessig oppstøtning, og bærekonstruksjonene bør gjennomgås. Tiltak bør vurderes slik at oppstøtning og bærebjelker legges an på yttermurene, da de nå går uavhengig av hverandre.

Det er observert papp som stubbeloft mot gulvkonstruksjonen og begrenset stubbeloftsbord der tiltak bør foretas. Det er stedvis registrert muggslør, og åpninger mot gulvkonstruksjonen kan medføre fare for inntrenging av mus og skadedyr. Tiltak bør iverksettes for å hindre dette. Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent og må hensyntas.

Materialer bør fjernes, og det anbefales å etablere dampspærre for å redusere risikoen for oppfukning og fordamping av grunnfukt i krypkjelleren og mot gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bærekonstruksjonene i krypkjelleren bør gjennomgås av fagkyndig, og oppstøtning samt bærebjelker bør legges an på yttermurene for å sikre tilstrekkelig stabilitet og redusere risiko for ytterligere setningsskader.

Tiltak bør iverksettes for å tette åpninger mot gulvkonstruksjonen for å hindre inntrenging av mus og skadedyr, samt fjerne materialer som kan bidra til mugg- og fuktproblemer.

Det anbefales å etablere dampspærre for å redusere risikoen for oppfukning og fordamping av grunnfukt, noe som kan føre til skader på gulvkonstruksjonen og dårligere inneklimate.



Materialer bør fjernes og dampspærre bør etableres



Enkel og ufagmessig oppstøtning, der bærekonstruksjoner bør gjennåes og tiltak vurderes slik at oppstøtning/bærebjelker blir lagt ann på yttermurer. Kan sees råteskader på enkelte

Tilstandsrapport



Enkel oppstøtning, langt spenn der tiltak bør foretas



Kan sees mugg på papp mot gulvkonstruksjon, samt glipper i overgang mot gulvkonstruksjon og spor av aktivitet av mus/skadedyr der det er fare for åpninger til skadedyr i bygnig. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har fritidsboligen malt heltredører.

Ikke registrert avvik annet alder og normal slitasjegrad.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd skap på soverom.

TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod har adkomst fra inngangsparti med egen plassbygd enkel ytterdør, gulv er belagt med tregulv og ellers uinnred/uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen på boden er plassbygd og enkel. Det er ikke tilstrekkelig innfesting eller bærekonstruksjoner, og denne delen bør ettersees spesielt vinterstid med tanke på snøbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen bør forsterkes eller utbedres for å sikre tilstrekkelig bæreevne, spesielt med tanke på snøbelastning om vinteren. Konsekvensen av manglende tiltak kan være at takkonstruksjonen svikter, noe som kan føre til skader på boden og fare for personskade.

Utedo

Beskrivelse

Utedo med adkomst fra egen ytterdør ved inngangsparti, gulv er belagt med heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygd utedo med biodo av kum og kan sees betongkum med lokk utvendig og lufting ut via yttervegg. Naturlig lufting i rommet med veggventil

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad har konstruksjoner fra byggeår oppført med tregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert servant og dusjkabinett.

Baderom er fra byggeåret, senere etablert bad med vvs-utstyr og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger 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:

- Det er ikke montert tettesjikt på hverken gulv eller vegger i det som ansees våtsone, det er manglende sluk og avløp fra dusjkabinett er ført rett avløpsrør.
- Selv om det er dusjkabinett vil lekkasje og vannsøl føre til skader i konstruksjoner.
- Ikke tilstrekkelig ventilering, kun naturlig avtrekk med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Ikke tettesjikt eller sluk i gulv, eller tettesjikt på vegger i det som ansees som våtsone. lekkasjevann eller vannsøl vil ikke føre til avløp og vil føre til skade i konstruksjonen



Ved lekkasje av utstyr vil det føre til skade

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke oppført som et tilstrekkelig våtrom, konstruksjonsutforming gjør fare til skade på konstruksjon ved lekkasje



Ved fuktmåletaking av gulv på bad foran dusjkabinett var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrørene er ført via krypkjeller og ut gjennom yttermur, noe som medfører fare for frostskaader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avløpsrørene bør isoleres eller på annen måte sikres mot frost for å redusere risikoen for frostskaider, som kan føre til lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



Avløper ført åpent ut over terreng, ført med isolering men det er fare for frost og ikke nærmere undersøkt rør eller avløpsløsning da terreng er snødekket

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel tilknyttet trykktank med manometer.

Utekran plassert på yttermur.



Vannledning er ført åpen over terreng med midlertidig isolering av vintermatte kan sees med varmekabel, men det er fare for frist der tiltak bør foretas og begrenset inspeksjon pga snødekke

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Bereder har strømtilførsel fra stikkontakt og ikke fast tilkobling, samtidig er det på samme stikkontakt benyttet skjøteledning til panelovn

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Åpent sikringskap med skrusikringer og fjernavleser plassert i soverom. Avleser er skiftet i 2017.

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.
Har ikke vært skiftet siden innstallasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Nei

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 utført uten anmerkning for ca. 3-4 år siden.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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, jmfør 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?

Nei

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?

Ja Som følge av eldre anlegg og skrusikringer må det foretas etterhvert oppgraderinger. El-anlegget har begrenset kapasitet.

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert, fra kryprom er det registrert jord/torvmasser med stubber der bygning er satt på terreng og fjellgrunn.



Fjellgrunn



Torv og jordmasser

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og dels trestubber.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Grunnmuren har ulik materialvalg og fundamentering. Dette har medført setninger i bygningen, i kombinasjon med setninger fra grunn/terreng, som igjen har ført til bevegelser og skjevheter i bygningen. Tiltak av mur og enkel fundamentering på bod bør foretas tiltak for å unngå skade.

Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt påkjenninger og bevegelser fra tele og setninger i grunnen. Dette innebærer økt risiko for ytterligere skjevheter og skader på hytta over tid.

Fullstendig inspeksjon av grunnmuren var ikke mulig på grunn av nedfylte masser rundt muren. Det anbefales at muren kontrolleres nærmere i forbindelse med eventuelle fremtidige dreneringsarbeider, hvor muren vil bli avdekket. Begrenset fundamentering direkte på terreng var vanlig på oppføringstidspunktet, men gir økt risiko for setningsskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av grunnmuren, spesielt i forbindelse med eventuelle fremtidige dreneringsarbeider hvor muren kan avdekkes.

Tiltak bør vurderes for å utbedre setningsskader og redusere risikoen for ytterligere bevegelser da dagens fundamentering og materialvalg gir økt risiko for ytterligere skjevheter på bygningen over tid.



Ulik fundamenteringsmetode



Synk mellom grunnmur og bærekonstruksjon, glipper i overgang bygning og mur med synlig armering som forankring og nærmere undersøkelse bør foretas



Forvitring på grunnmur og dør til kryprom er slitt og bør skiftes



Ulik fundamenteringsmetode og utsatt for setninger fra grunn

! TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt er naturtomt i skrående terreng ved barskog ca 770 m.o.h

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Vannforsyning fra grunnboret brønn. Avløp for grå/vaskevann til terreng. Toalettløsning med utedo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke utslippstillatelse for valgt løsning, hvor det er innlagt vann og gråvann føres direkte til terreng. Dette bør endres. Alternativt må vann hentes utendørs og bæres inn, eller så må utslippstillatelse innhentes og godkjent avløpsanlegg etableres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må innhentes utslippstillatelse fra kommunen og det må etableres et godkjent avløpsanlegg i henhold til gjeldende regelverk. Alternativt må innlagt vann fjernes, og vann hentes utendørs for å unngå krav om utslippstillatelse.

Konsekvensen av manglende utslippstillatelse er at det kan bli pålegg om utbedring eller fjerning av eksisterende løsning, samt risiko for forurensning og eventuelle bøter fra myndighetene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Montert brannslukningsapparat og røykvarslere.

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.

Utifra statens vegvesen støysonkart ligger eiendommen under gulstøysone.

Vurdering av avvik:

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

Støy fra FV 33 må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	49	1		50	32
SUM	49	1			32
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bod, bad, stue/spisestue, kjøkken, soverom, soverom 2	Utvendig bod, utedo	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Utvendig bod har ikke målbart areal pga lav takhøyde, gulvareal er målt til 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger.

Takstingeniøren har ikke foretatt noen form for lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter, det tas et spesifikt forbehold om ombygging eller endringer på bygget fra offentlige myndigheter. Opplyst tilbygg er ikke kjent byggemeldt. Videre er det opplyst om endring fra bod til soverom, endring som krever bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Tilbygg er ikke kjent byggemeldt og endring av bruk av rom har ikke kjent bruksendret, ifølge kommunen foreligger det ikke byggesøknad eller tegninger for eiendommen. Nærmere undersøkelse og tiltak bør foretas.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Stian Hamre-Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	103	46		0	2700 m ²	Tomtearealet er basert på opplysninger i tinglyst skylddelingsforretning (offiselt dokument som bl.a	Eiet

Adresse

Tonshøgde 13

Hjemmelshaver

Myhre Birthe I Wold 4/5, Myhre Ove 1/5

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme uten at det påvirker verdifastsettelsen, anbefales oppmåling. Det ble foretatt jordskifte i 2014, men denne eiendommen ble ikke oppmålt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Tonshøgde på Tonsåsen i Nord Aurdal kommune. Eiendommen ligger usjenert til med gode solforhold og utsikt mot område og dalføret. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet, kort avstand til preparerte skiløyper i området. Avstand til Leira med alle fasiliteter er 18 km.

Adkomstvei

Det er innkjøring fra riksveg 33, adkomst til helårsvei og avkjørsel til eiendommen med parkering ved hytta.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. Toalettløsning med utedo i hytte.

Løsning med innlagt vann og ikke tilstrekkelig avløpsløsning er ikke omsøkt, tiltak må foretas der avløpsanlegg må omsøkes og etableres. Ellers må vann hentes ute/bæres inn.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig og LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomt er naturtomt i skrående terreng ved barskog ca 770 m.o.h

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.03.2026	Matrikelopplysninger	Innhentet		Nei
Situasjonskart	30.03.2026	Kommunekart	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Eksisterer Ikke		Nei
Tidligere takst fra 2012			Fremvist		Nei
Faktura skifte av pipebeslag, forkantbord og vindskie i 2020			Fremvist		Nei
Faktura grunnboret brønn i 2017			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	10.04.2026	
3	10.04.2026	
4	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.