

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Teinvassåsvegen 604, 3528 HEDALEN
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 90, bnr. 122

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 26.06.2025

Rapportdato: 18.07.2025

Oppdragsnr.: 19145-1372

Referansenummer: ED2080

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1965 og tilbygd 1969 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er ikke tilgjengelig.

Bygget har enkelt avløp til terreng for gråvann som bæres inn i bygget. Det er bøttedo i tilbygd del og gammeldags utedo i uthus.

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

Det er registrert tg3 punkter vedrørende manglende rekkverk utvendige trapper, manglende ventilerings av takkonstruksjon og råteskader vindskier.

Det er registrert aktivitet av mus i kjellerkopp under kjøkken.

Generelt fremstår hyttebygget med normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, standard, alder og utforming.

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 60 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Bygning kalt uthus har vedlikeholdsbehov og skjevheter som tilsier at tiltak må gjennomføres.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av torvtak med underlagsmembran/knotteplast. Torvholdstokk festet med metllvinkler langs takfot. Taktekking tilbygg av asfaltapp lagt på taktro. Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng langs en taksider. I tillegg en kort renne over inngang mot tunet. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Isbord av tre. Pipe av teglstein med topphelle.

Opprinnelig del/ hoveddel består av laftet tømmer med diameter på ca 5 tommer. Tilbygg er oppført i bindingsverk. Bindingsverk har stående trekledning rett på vindspærre med lusinger som musesperre.

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

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

Ytterdører består av enkle fyllingsdører hvor en er kledd med trepanel på utsiden. I utgangspunktet dører beregnet brukt som innerdører. Enkel nøkkellås og hengelåsbeslag.

I stuegavl er det markterasse med heller på terreng. Gressgroing mellom heller. Noe ujevnheter.

Ved hovedinngang er det betongtrapp ned på terreng. På baksiden er det tretrapp med enkelt rekkverk ned på terreng, her er det også enkelt tak over trappa. Fra stue til markterasse er det tretrapp ned på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate i hoveddel og beleg i tilbygg. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel.

Noe misfarget treverk himling ved pipe, ellers normal tilstand ut fra alder og solpåvirkning.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur/ midtbjelke. Det er luke i gulv til kjellerkopp under bjelkelag. Kjellerkopp med betonggulv og murkanter.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger.

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

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmur. I stue er det åpen peis med med gnistfanger. På kjøkkensiden er det vedovn av eldre type. Sotluke er plassert mot stue/ kjøkken.

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

Fyllingsdører med trekarm. Noen dørblad med sponfyllinger og noen med fineryllinger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter.

Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag av metall.

Kokeapparat med propandrift.

Kun lufting via vindu

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har gulv med beleg, vegger med panel. Dobenk av tre med dosete mot bømte toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

.

Avløpsrør av plast ut fra vask.

Ventilering med luftevinduer.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale,

Beskrivelse av eiendommen

sammenhengende

dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider.

Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Undet hoveddel er det ringmur av betong. Under tilbygg er det pilerer støpt i støperør av eternit.

Terreng rundt bygget har naturlig stedlig vegetasjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m ²
Totalpris	1 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger. Ut fra oppføringstidspunkt 1965 er ikke dette unormalt. Lovlighetskontroll mot byggetegninger er ikke utført

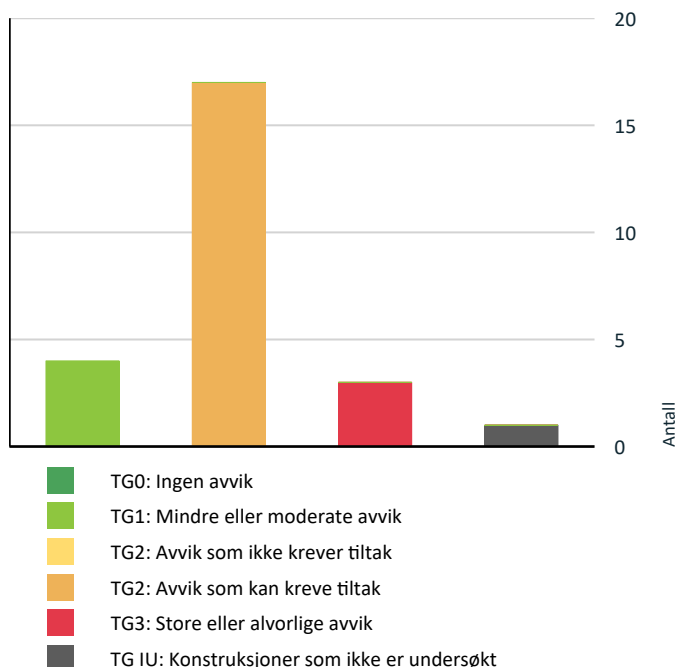
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

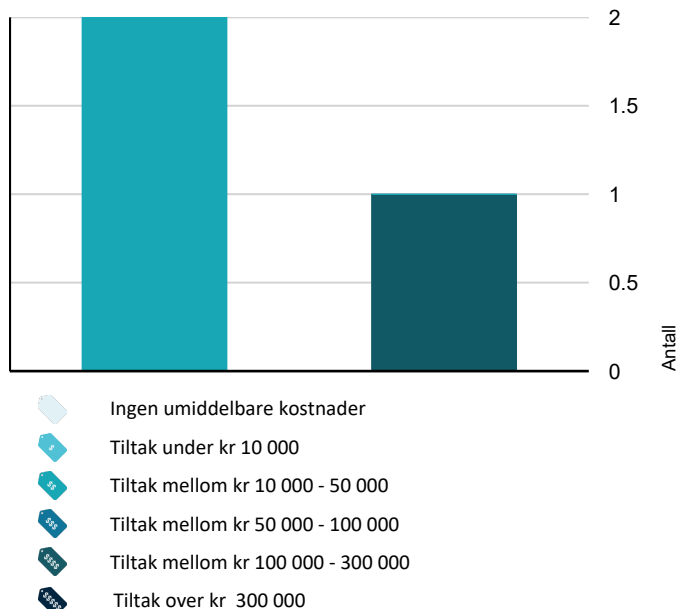
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

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

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng. Kryprom er kun inspisert i de deler av kryptrommet som er under tilbygg. Øvrige områder mangler tilgang

Ved befaringen ligger det oppholdsvær og varmegrader.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takteking - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Bygget har enkel hyttestandard uten innlagt vann, avløp eller strøm.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Bygget har bygningsdeler med alder på ca 60 år. Løpende vedlikehold og utskifting bygningsdeler og komponenter må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1969	Tilbygg	Tilbygg
1994	Modernisering	Nytt torvtak
2002	Modernisering	Ny tekking tilbygg
2006	Ombygging	Takrenner på siden mot vannet, renne over inngang 2009
2018	Modernisering	Etablert strømledning fra bod til tilbygg med strøm fra aggregat

Kommentar

Oppgitt av rekvirent

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedutettheter i taktekking vil lekkasje og innvendige skader kunne oppstå. Trevekst med rotdannelser kan skade membran. Utildekket knotteplast blir påvirket av sollys og vil over tid bli sprø og smuldre opp. Tiltak må forventes.



UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av torvtak med underlagsmembran/ knotteplast. Torvholdstokk festet med metllvinkler langs takfot.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Spor etter tidligere vanninntrengning er registrert.

Noe sig og trevekst er registrert. Knoteplast er utildekket ved møne og langs vindski.

TG 3 Taktekking - 3

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vindskier av panelbord i 3 høyder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i vindskier blant annet over tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vindskier må påregnes byttet for å fjerne råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking tilbygg av asfaltapp lagt på taktro.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Noe mosedannelser på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng langs en takside. I tillegg en kort renne over inngang mot tunet. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Isbord av tre. Pipe av teglstein med topphelle.

Vurdering av avvik:

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

Mangler takrenner på deler av tak.

Isbord står for utskifting.

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting isbord må vurderes, tas sammen med utbedring vindskier med råte.

Piper med utvendige overflater av teglstein må vedlikeholdes med impregnering med jevne intervaller på 3-5 år. Dette vedlikeholdet står for tur her. Generelt utvendig vedlikehold av overflater piper og rensk/rengjøring av takrenner må påregnes for å opprettholde normal funksjon.



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig del/ hoveddel består av laftet tømmer med diameter på ca 5 tommer. Tilbygg er oppført i bindingsverk. Bindingsverk har stående trekledning rett på vindsperre med lusinger som musesperre.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen med bindingsverk har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området.

Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. .

Utvendig kledning er ca 56 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder. Ved trapper er treverk i kontakt med betong, fuktopptrekk vil forekomme.

Noe sprekkdannelser i laftet tømmer er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.

Tiltak panelkledning ved betongtrapp må vurderes.

Tiltak vedrørende sprekker tømmervegger vurderes.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldende krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Byggemåte uten lufting av konstruksjon har vært utbredt for bygninger med dette oppføringstidspunktet. I mange tilfeller har bygget stått i flere tiår uten at skader har inntruffet. Endret bruk med kontinuerlig oppvarming vil kunne føre til skader på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved omlegging av tak anbefales det at fullverdi ventilering etableres.

Endring av bruk/ oppvarming med eksisterende konstruksjon kan føre til at skader oppstår med blant annet kondensering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Omramming uten beslag inn i vegg over vinduer.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Omramming bør forbedres utvendig for å sikre at nedbør/ smeltevann ikke renner ned bak utvendige lister.



! TG 2 Dører

Ytterdører består av enkle fyllingsdører hvor en er kledd med trepanel på utsiden. I utgangspunktet dører beregnet brukt som innerdører. Enkel nøkkellås og hengelåsbeslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utskifting av dører må vurderes.



Tilstandsrapport



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I stuegavl er det markterasse med heller på terreng. Gressgroing mellom heller. Noe ujevnheter.

! TG 3 Utvendige trapper

Ved hovedinngang er det betongtrapp ned på terreng. På baksiden er det tretrapp med enkelt rekkverk ned på terreng, her er det også enkelt tak over trappa. Fra stue til markterasse er det tretrapp ned på terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Store åpninger gjelder trapp på baksiden av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utskifting av selve trappa må vurderes ut fra utforming og tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

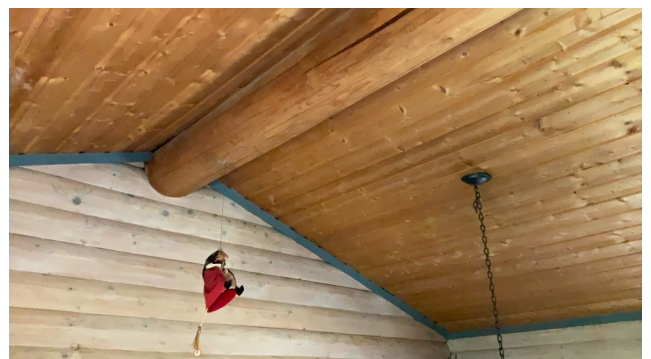


INNENDIG

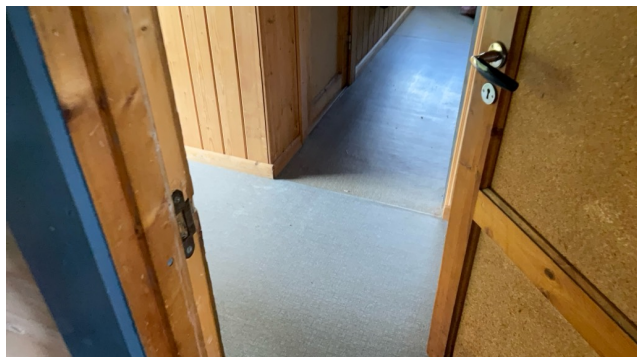
! TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate i hoveddel og beleg i tilbygg. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel.

Noe misfarget treverk himling ved pipe, ellers normal tilstand ut fra alder og solpåvirkning.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur/ midtbejelke. Det er luke i gulv til kjellerkopp under bjelkelag. Kjellerkopp med betonggulv og murkanter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 20 mm ved sjekk punkt i stue innad i rommet.

Ved fuktsøk på overflater er det stedvis registrert fuktnivå som ligger i rød sone på måleverket.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forhold vedrørende registrert fukt må undersøkes nærmere. Sees i sammenheng med eventuelle tiltak kryprom.



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmur. I stue er det åpen peis med med gnistfanger. På kjøkkensiden er det vedovn av eldre type. Sotluke er plassert mot stue/ kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovn er plassert med avstand mindre enn 30 cm til pipe.

Konsekvens/tiltak

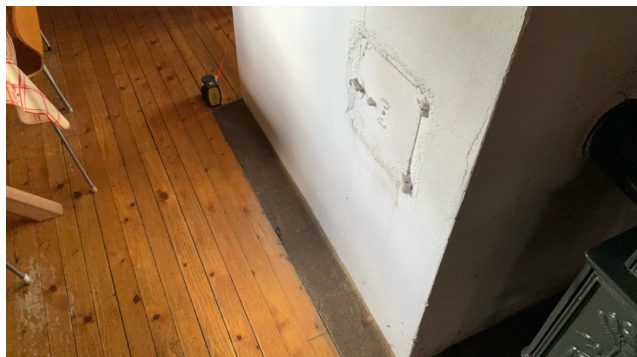
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Dokumentasjon vedrørende krav til avstand mellom vedovn og brennbart materiale må innhentes/ sjekkes.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke gjennomført tilsyn/ feiging her. Eier har hatt kontakt med feievesenet som antyder at tilsyn vil kunne bli gjennomført i løpet av sommer/ høst 2025. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.



Tilstandsrapport



! TG IU Kryp Kjeller

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konstruksjoner som vurderes som risiko konstruksjoner må holdes under jevnlig tilsyn og tiltak vurderes fortløpende i forhold til å forebygge skader på konstruksjoner som følge av fukt. Byggemateriale som utsettes for fukt over tid vil kunne utvikle skader med blant annet råte og sopp.

Tilkomst til kryprom under bjelkelag må etableres.

! TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører med trekarmer. Noen dørblad med sponfyllinger og noen med finerfyllinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag av metall. Kokeapparat med propandrift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, bruksslitasje og elde er registrert, noe fuktskjolder under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Reparasjoner, eventuell utskifting må forventes.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kun lufting via vindu

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har gulv med beleg, vegger med panel. Dobenk av tre med dosete mot bøtte toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast ut fra vask.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Ventilering med luftevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun ventilering med vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Funksjon og kapasitet ventilering bør vurderes forbedret for å sikre tilstrekkelig luftskifte.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt bygget er det områder hvor terreng heller inn mot bygget/fundament. Her vil vann renne inn under bygget og bli stående rundt fundament.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak med utforming av terreng slik at en får dannet fall bort fra bygget.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Undet hoveddel er det ringmur av betong. Under tilbygg er det pilarer støpt i støperør av eternit.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert sprekker og riss i ringmur. Pilarer har skjevheter. Byggemåte tilsier at bevegelse gjennom året må påregnes. Kan føre til skjevheter og endringer på konstruksjoner over fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å utbedre skader/ sprekker må dette gjennomføres sammen med en eventuell masseutskifting. Alternativet vil være å punktrepasere sprekker og riss etterhvert som de oppstår. Utbedring for varig solid og stabil konstruksjon vil kreve vesentlig kostnader.

! TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt bygget har naturlig stedlig vegetasjon.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rundt deler av bygget

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus for lager av ved

Byggeår

1965

Kommentar

Oppgitt av rekvirent

Standard

Enkel uthusstandard. Uisolert uthus.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Det er registrert malingsslitasje og treverk som er i kontakt med terreng. Løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/ komponenter må påregnes. Bygget har en del skjevheter.

Beskrivelse

Uthus har enkel fundamentering med punkter på terreng.

Trebjelkelag med enkelt tregulv

Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.

Utvendig kledning av stående trepanel.

Pulttak med tekking av asfaltpapp.

Ytterdør med trepanelt utside med nøkkellås. Dør til utedo med hengelås.
Dobenk av tre.

Noe enkle hyller i redskapsbod.

Enkelt bygg med noe skjevheter.

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

64 m²/64 m²

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

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

1 350 000

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.

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen. Privat avtale om forkjøpsrett er ikke hensyntatt ved fastsettelse markedsverdii. Er denne gyldig med tilstrekkelige underskrifter og utforming eventuelt tinglyst vil markedsverdien være noe lavere. Om avtalen inneholder avtalte salgssummer vil også dette innvirke på salgsv verdien. Gyldig avtale forkjøpsrett vil kunne redusere verdien med 2-300000 kr alt etter innhold.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kringletjernvegen 59 ,3528 HEDALEN 39 m ² 1970 2 sov	05-05-2024	1 200 000	1 200 000		1 200 000	30 769
2 Teinvassåsvegen 649 ,3528 HEDALEN 68 m ² 1974 4 sov	01-01-2023	1 690 000	1 950 000		1 950 000	28 676
3 Lauvhøgdsvegen 143 ,3528 HEDALEN 63 m ² 1977 3 sov		1 390 000				22 063
4 Bergvassvegen 93 ,3528 HEDALEN 73 m ² 1972 3 sov	05-09-2021	1 690 000	1 500 000		1 500 000	20 548
5 Brennskardvegen 34 ,3528 HEDALEN 48 m ² 1975 2 sov		900 000				18 750
6 Teinvassåsvegen 570 ,3528 HEDALEN 72 m ² 1970 3 sov	24-02-2019	1 100 000	1 200 000		1 200 000	16 667
7 Kringletjernvegen 63 ,3528 HEDALEN 59 m ² 1972 3 sov		850 000				14 407
8 Teinvassåsvegen 594 ,3528 HEDALEN 64 m ² 1967 2 sov	09-10-2016	690 000	710 000		710 000	11 094

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

Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000
Renovasjon og feiling	Kr.	2 750
Forsikring	Kr.	2 100
Vei og brøyting	Kr.	5 000
Eiendomsskatt	Kr.	1 700
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 340 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	850 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	910 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	490 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	490 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64			64	9
SUM	64				9
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Toalettrom, Bod med vaskebenk		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger. Ut fra oppføringstidspunkt 1965 er ikke dette unormalt. Lovlighetskontroll mot byggetegninger er ikke utført

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rømning via dører i begge ender av bygget.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	55	9
Uthus	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Finn H. Olsen	Takstingenør
	Line Skovholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	90	122		0	5329.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teinvassåsvegen 604

Hjemmelshaver

Skovholt Line, Sunde Marianne, Sunde Ole
Christian, Skovholt Tore

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Teinvassåsen i området mellom Hedalen og Nesbyen. Eiendommen ligger i populært hytte område. I nærhet av eiendommen er det høystandard skiløyper. Det er videre flere vann med mulighet for fiske og bading. Eiendommen har flott utsikt og gode solforhold. Eiendommen ligger ved fjellvannet Bergevatnet.

Til Hedalen med butikker er det ca 15 km.

Til Nesbyen med butikkssenter er det ca 30 km

Fra Oslo er det ca 2,5 timers kjøretur.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra hovedveien og inn til eiendommen. Veien krysser flere eiendommer, blant annet over naboeiendom hvor en kjører over hyttetunet. Rekvirent opplyser at deler av veien inn til eiendommen er planlagt lagt om i nær fremtid, eksakt tidspunkt er ikke satt.

Tilknytning vann

Vann medbringes eller gentest i vann i området

Tilknytning avløp

Ingen avløpstilknytning. Doløsning med utedo i uthus og bøttdo inne i hytta.

Regulering

Eiendommen er regulert for fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i område regulert som LNFR område. Landbruksdrift med frittgående beitedyr må påregnes. Bruker må sette seg inn i reguleringsbestemmelser for LNFR områder

Om tomten

Selveiertomt på 5329 m2. Stedlige masser består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider.

Eiendommen ligger på en liten forhøyning i terrenget med et tildels flatt område rundt bebyggelse, Mot naboeiendom og Bergevatnet er det hellende terreng.

Eiendommens bebyggelse ligger på ca 985 moh.

Tinglyste/andre forhold

Rekvirenten opplyser at eiendommen har tinglyst veirett over naboeiendom. Det er ikke dokumentert veirett over øvrige eiendommer som tilkomstvei krysser.

Samfunnssikkerhet

Ved søk på Sør-Aurdals Kommune sine aktomhetskart for skred og flomfare er det ingen avmerkinger på kartet i forbindelse med bebyggelse på denne eiendommen.

Søk på Kommunes kartsider viser at eiendommen ligger i område med antatt høy forekomst av radon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	Ikke opplyst			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	
2	18.07.2025	
3	20.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ED2080>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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