

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Dølavegen 582, 3528 HEDALEN
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 86, bnr. 86

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 19145-1398

Referansenummer: QB5956

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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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 1996 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 innhentet og rombruk/ inndeling ved befaringen er noe annerledes enn det tegninger viser. Endringer er utført i forbindelse med fjerning av badstue og etablering dusjkabinett. Det er også etablert bod i enden av hytta. Denne er ikke inntegnet på tegninger.

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget. Det presiseres at det ikke er søkt om utslippstillatelse.

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

Noen konstruksjoner har tg2 grunnet avvik til normal byggemåte etter dagens krav.

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på mangler ved tetting takgjennomføring, manglende rekkverk utvendige trapper, manglende størrelse ildfastplate under peisovn, terrengutforming og manglende lufting takkonstruksjon.

Rom med dusjkabinett er ikke bygd som våtrom, vann må brukes med forsiktighet.

Taktekking er fra byggeår, normal levetid er å se på som mer enn halvert.

Generelt fremstår hyttebygget med normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, alder og utforming. Noe skjevheter/ retningsavvik er registrert inne i bygget.

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 29 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelse.

Taktekking består av impregnerte takbord montert på leker. Videre er det undertak av sutakplater med takpapp. Undertak er avsluttet utenfor raft.

Takrenner av tre. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner. Metallbeslag ved pipegjennomføring, gummi mansjett for gjennomføring lufterør toaltte. Det er benyttet pappsjikt mellom over og underligger taktekkning på oversiden av mansjett/ pipebeslag.

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med liggende og stående dobbelfalskledning søyler ved element/ modulsjøter. Søyler går ned i stolpesko på punktfundamenter.

Bygget har takkonstruksjon med saltakform. Konstruksjonen består av sperrer med lasking i møne. Hver tredje sperre har beiter som går gjennom byggets bredde og låses fast ved søylepunkt. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene snølastkrav ved oppføringstidspunkt.

Vinduer med 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftervinduer. Faste vinduer er listet inn i elementer uten egne karmen.

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylindrelås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

Terrasse ved inngang og i stueende bygd medimpregnerte materialer. Fundamenter med betongputer på terreng. Rekkverk med lav høyde på terrasser

Foran inngang og fra terrasse er det tretrapp i to trinn ned på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt påsøylepunkter/ punkt fundamenter.. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med plater festet til underkant bjelker.

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

Bygget har ståpipe med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbart materiale mm. Funksjon er ikke testet. Pipe er forlenget med et element i senere tid.

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i trekasse på siden av inngangstrapp.. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring.

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Til hems er det enkel uttrekkbar stige. Stigen er ikke kontrollert for krav som trapp. Stigen har normal funksjon som hemsstige.

Dører består av noe skyvedører med glatte malte dørblad. Det er dør mot bod/ toalett av treverk. Noe bruksmerker er registrert.

Dører har normal funksjon ved befaringen.

Rom med servant har innredning med servant og dusjkabinett med bøttepumpe.

Rommet har tregulv og trepanel på overflater.

Fritidsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av fronter av heltre med profiler og malte overflater. Videre er det heltre benkeplater med nedfelt oppvaskum av metall. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift.

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv av heltregulv, trepanel på vegger og himling.

Toalett løsning med biotoalett med glassfibertank under bygget.

Lufterør opp gjennom gulv og videre opp over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast fra vasker og dusjkabinett ned under stubbloft mot kryprom.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.

Det er installert propandret komfyr og kjøleskap i kjøkken.

Propanbeholder er etablert i kasse på utsiden av vegg.

Solcelleanlegg fra byggeår.. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under sofa i stue. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget.

Utenpåliggende ledningsnett.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Fundamentering består av punktfundamenter av betongputer på stedlige masser.

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	42 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	42 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Byggetegninger er innhentet. Tilbygd bod er ikke med på tegninger. Planskisse viser badstue med inngang fra rom med servant. Badstuen er fjernet ved befaringen.

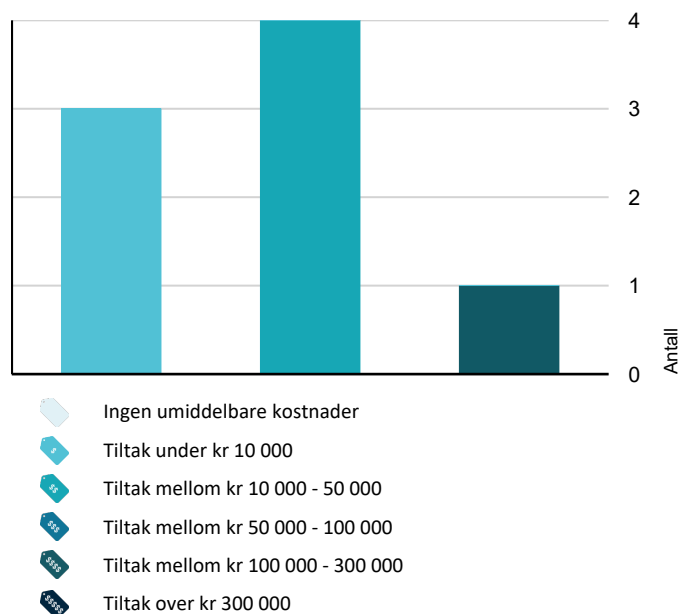
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen alene

Svar spørsmål vedrørende elanlegg til eier er satt av takstmann da befaring ble utført av denne alene. Svar er sent rekvirent for bekreftelse/ retting.

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. Kaldtloft over himlinger er ikke inspisert grunnet manglende adkomst. Kun deler av kryprom er inspisert. Inspeksjonen er kun foretatt fra luke, det er ikke krabbet rundt i kryprommet.

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 og MMS Protimeter for fuktsøk.

Årlige kostnader er stipulert da disse ikke er oppgitt av rekvirent. Avvik kan forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår satt ut fra tegninger
innhentet fra kommunen.

Anvendelse

Bygget er oppført som og benyttes som fritidsbolig

Standard

Bygget har enkel hyttestandard uten innlagt strøm og fullverdig avløp. Vann som bæres inn i bygget slippes til terreng/ grunn. 12 v strøm fra solcelleanlegg.
Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på snaut 30 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Ca tidspunkt for tilbygd utvendig bod.
------	---------	--

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Ved omlegging av tak anbefales det at undertak føres frem til takfot/ takrenne.

Byggemåte med undertak avsluttet ved raft fører til at vann fra undertaket renner ned på terreng rett ved fundamenter. Vann kan inneholde avsetning fra impregnering takbord.



UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det undertak av sutakplater med takpapp. Undertak er avsluttet utenfor raft. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert vanninntrengning langs lufterør for toalett. Det er også spor etter vanninntrengning ved pipe.

Undertak er avsluttet rett utenfor raft.

Spiker er stedvis jekket noe opp på takbord.

Konsekvens/tiltak

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av tre. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner.

Metallbeslag ved pipegjennomføring, gummi mansjett for gjennomføring lufterør toalett. Det er benyttet pappsjikt mellom over og underliggende takteking på oversiden av mansjett/ pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tetting ved taggjennomføringer er ikke tett ved lufterør toalett. Vann har kommet inn ved lufterør. Det har tidligere før tiltak i 2022 vært vanninntrengning også ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Løsninger rundt taggjennomføringer må byttes/ utbedres for å hindre vanninntrengning. Forbedret løsning må vurderes. Det er opplyst at det er gjort vedlikehold på tetting rundt pipe i 2022. Fuktmerker kan være fra før denne utbedringen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med liggende og stående dobbelfalskledning søyler ved element/ modulsjøter. Søyler går ned i stolpesko på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

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

Bygget har begrenset eller ingen luftesjikt mellom panelkledning og vindsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen 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.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon med saltakform. Konstruksjonen består av sperrer med lasking i møne. Hver tredje sperre har beiter som går gjennom byggets bredde og låses fast ved søylepunkt. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene snølastkrav ved oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Byggemåte uten lufting av konstruksjon har vært utbredd 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. Målbart fukt i himling ved lufterør toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved omlegging av takteking bør det etableres fullverdig lufting for å hindre at kondensering i konstruksjonen fører til skadeutvikling. Fukt i himling må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftvinduer. Faste vinduer er listet inn i elementer uten egne karmar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er misfarging på treverk rundt innlistede glass og på karmar åpningsvindu. Enle utvendige løsninger med trebrett under vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Kondensering på vindusglass fører til misfarging og eventuelt skader på treverk. Tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

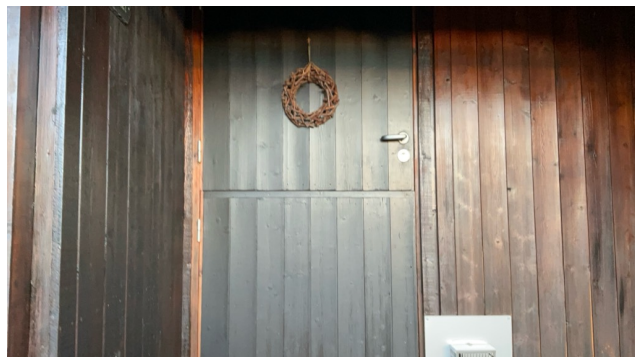
Terrassedør tar i karm.

Noe utett mellom karm og dørblad hoveddør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Eksisterende dør bør justeres. Eksisterende dør vil ha noe varmetap trekk grunnet utettheter og begrenset isolert dørtype.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang og i stueende bygd med impregnerte materialer. Fundamenter med betongputer på terreng. Rekkverk med lav høyde på terrasser

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverket høynes noe. Eksisterende rekkverk vil normalt sett være tilstrekkelig ved normal forsiktig bruk.



! TG 3 Utvendige trapper

Foran inngang og fra terrasse er det tretrapp i to trinn ned på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

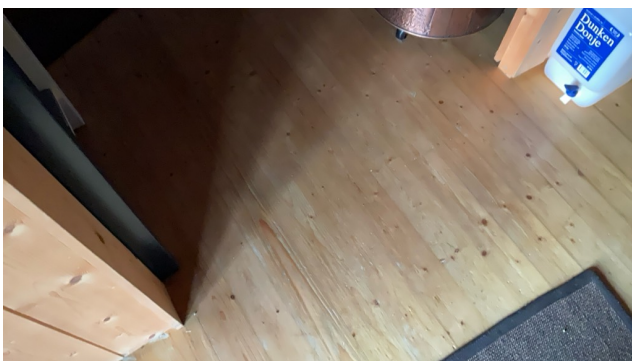
Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang.
Himlinger og vegger er kledd med trepanel.



! TG 3 Overflater - 2

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate.
Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Misfarging på himlingsbord i ved pipe og lufterør. Noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på søylepunkter/ punkt fundamenter.. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med plater festet til underkant bjelker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering med jekking på pilarpunkter vil kunne utligne høydeforskjeller. Byggemåte tilsier at det uansett vil kunne være bevegelser og høydeforskjeller gjennom året.



! 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 usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har stålpipe med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det tophatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbart materiale mm. Funksjon er ikke testet. Pipe er forlenget med et element i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Plate er for liten i forhold til krav på minimum 30 cm foran ildstedet. Noe tendenser til rust på piperør/ tilkobling mot peisovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plate med tilstrekkelig størrelse må monteres for å sikre at gnister eller annet faller ut av ildstedet og ned på tregulv.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feing er utført her. 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Tilstandsrapport

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i trekasse på siden av inngangstrapp.. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring.



! TG 2 Kryp Kjeller

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe delpet og fordypninger i terreng under bygget tilsier at vann kan bli stående under bygget.

Byggemåte med kryprom er definert som en risiko konstruksjon. Her er kryprommet delvis åpent mellom søyler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak vurderes sammen med tiltak terrengjustering for å hindre at det blir stående vann under bygget.. Kryprommet er godt ventilert ved at det er åpninger mellom tresøyler rundt hele bygget.



! TG 1 Innvendige trapper

Til hems er det enkel uttrekkbar stige. Stigen er ikke kontrollert for krav som trapp. Stigen har normal funksjon som hemsstige.

! TG 1 Innvendige dører

Dører består av noe skyvedører med glatte malte dørblad. Det er dør mot bod/ toalett av treverk. Noe bruksmerker er registrert. Dører har normal funksjon ved befaringen.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Rom med servant har innredning med servant og dusjkabinett med bøttepumpe.

Rommet har tregulv og trepanel på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Her er det dusjkabinett i rom med tregulv. Det presiseres at rommet ikke er bygd som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres tett gulv i rommet slik at vannsøl på gulv ikke forårsaker skader. Med dagens løsning må installasjoner brukes med forsiktighet for å unngå vannsøl/ skader.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter av heltre med profiler og malte overflater. Videre er det heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

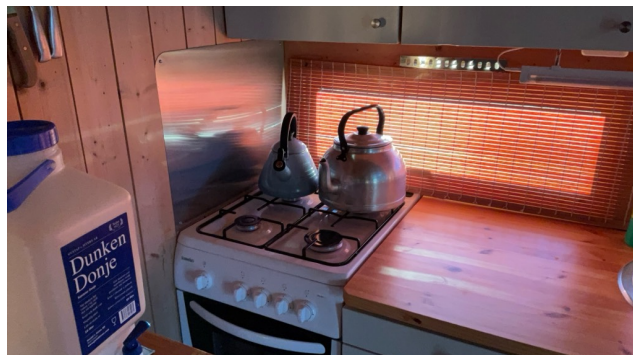
Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulv av heltregulv, trepanel på vegger og himling. Toalett løsning med biotoalett med glassfibertank under bygget. Lufterør opp gjennom gulv og videre opp over tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Se overflatebeskrivelse vedrørende fuktskader panel himling.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra vasker og dusjkabinett ned under stubbloft mot kryprom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.

! TG 2 Andre installasjoner

Det er installert propandret komfyr og kjøleskap i kjøkken. Propanbeholder er etablert i kasse på utsiden av vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gummislanger har utgått levetid. Synlig slange har produksjonsdato 2013.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre gummislamnger må byttes for å hindre lekkasjer.. Lekkasjekontroll må gjennomføres.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Solcelleanlegg fra byggeår.. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under sofa i stue. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett.

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.
1996 Takstmann har gjennomført befaring alene. Svar er satt av takstmann og sendt rekvisit for kontroll.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke krav til at autorisert elforetak monterer 12v anlegg som denne type solcelleanlegg
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ingen opplysninger om arbeider etter 1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.

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

Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ukjent

Generell kommentar

Eldre solcelleanlegg er montert i bygget. Alder antatt å være fra byggeår 1996. Noe nyere komponenter, batteri. Ved befaringen er virker ikke lys uttak. Sjøkk gjennomføres.



! TG 3

Branntekniske forhold

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

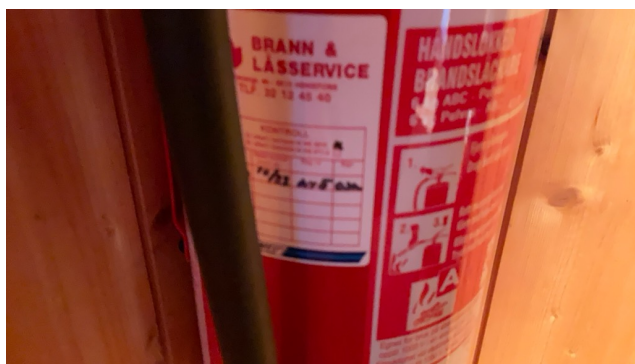
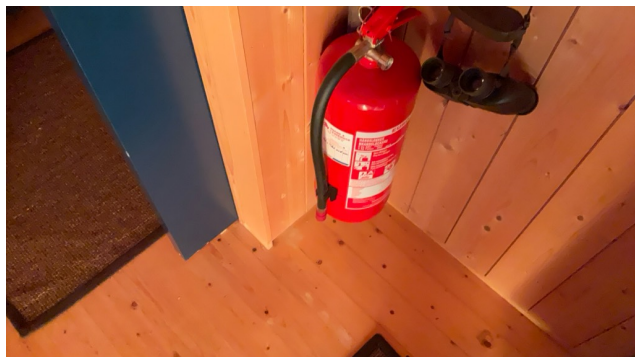
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det mangler 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?
Ja Slukkeapparat er merket med utgått dato 2017.
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?
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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av myr og torv 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. Eksisterende løsning vil kunne føre til at vann blir liggende mot mur og renne inn under bygget. Dette vil kunne påvirke krypkjeller og fundamentering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering består av punktfundamenter av betongputer på stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygget har punktfundamenter som står rett på terreng, dette har ført og vil føre til bevegelser gjennom året.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Byggemåte tilsier at en må påregne bevegelse gjennom året.

TG 3 Terrengforhold

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales. Vann som renner mot bygget vil kunne påvirke fundamentering med tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

42 m²/42 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Soverom, 2 Bod, Gang, Toalettrom, Annet, Hems

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 450 000

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

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kostnader vei og brøyting	Kr.	5 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	12 000
Forsikring stipulert	Kr.	2 900
Renovasjon og feiing	Kr.	2 750
Eiendomsskatt stipulert	Kr.	2 000
Kostnader administrasjon	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 760 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 900 000

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.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 450 000
--	------------	------------------

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

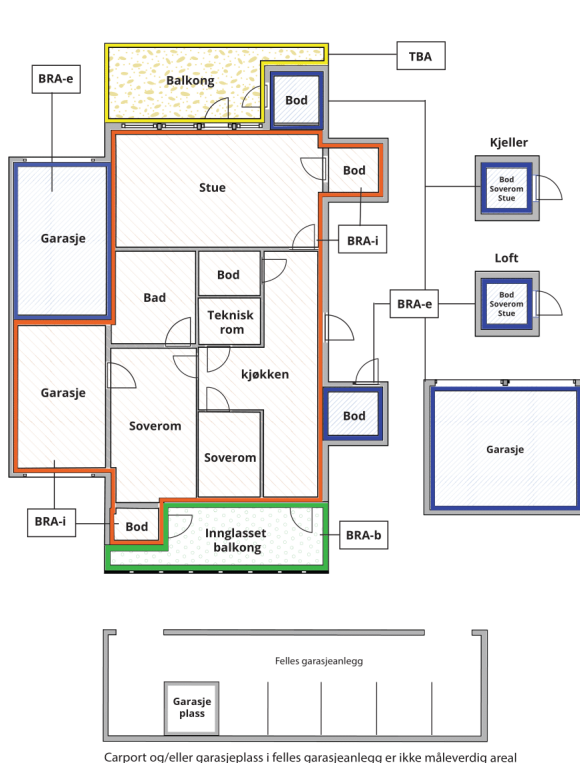
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	42			42	14	6	48
Hems						8	8
SUM	42				14	14	56
SUM BRA	42						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, annet, bod, bod 2, gang, toalettrom		
Hems	Hems		

Kommentar

Utvendig bod og hems har lav takhøyde. Areal for disse er satt opp som areal med lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger er innhentet. Tilbygd bod er ikke med på tegninger. Planskisse viser badstue med inngang fra rom med servant. Badstuen er fjernet ved befaringen.

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: Rømningsvei via ytterdør og terrassedør.

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	41	1

Kommentar

Fritidsbolig Utvendig bod har gulvareal på 6 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	86	86		0	1574.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dølavegen 582

Hjemmelshaver

Smerud Turid

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i Fledda et populært hytteområde fjellskogen i kanten av snaufjellet som utgjør Hedalsfjella. Eiendommen har flott utsikt mot Hedalsfjellet og omkringliggende område. Eiendommen har normale solforhold i forhold til eiendommens plassering i terreng. Området har gode tur og fiskemuligheter, og på vinteren er det høystandard skiløyper i området.

Til Hedalen og butikk er det ca 10 km.

Fra Oslo er det vel 2 timers biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten. Veien består av bomvei som benyttes av eiendommene i området mot avgift.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke vanntilknytning. Vann medbringes eller hentes i brønnhus i området.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Vann som bæres inn i bygget slippes til terreng.

Regulering

Eiendommen er regulert som fritidseiendom under reguleringsplan 0540R065 Omregulering Fledda. I området rundt eiendommen er det arealer regulert som LNFR område. Landbruksdrift og frittgående husdyr må påregnes.

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 1574 m². Tomta ligger på forholdsvis flatt område. Det er noe planert område i enden på vei foran hytta. Øvrige områder på tomta har naturlig vegetasjon og fjellskog av bjørk og gran. Grunnforhold er på kommunens kart betegne som torv og myrområde.

Eiendommen ligger på ca 830 moh.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser tinglyste bestemmelser der navngitt person har tinglyst rett til fradeling av hyttetomt og livsvarig borette på eiendommen. Bestemmelsen er sannsynligvis overført ved fradeling av denne eiendommen fra hovedbøle. Forholdet bør avklares/ slettes.

Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskriver forekomst av radon som usikker på eiendommen og området rundt. Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen

Forsikring

Selskap

IKKE OPPLYST

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Sjekk på kommunens kartsider	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Kommunen er forespurt om tegninger for bebyggelsen.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	23.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 godkjennelse 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 befaringsstidspunktet 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 godkjennelse 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/QB5956>

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