

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Svarttjernvegen 43, 3528 HEDALEN
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 89, bnr. 173

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 19145-1393

Referansenummer: EN8744

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Eiendommen er bebygd med Heddahytte fra 2012. Hytta fremstår som godt vedlikeholdt og forsiktig brukt.

Ved befaringen er det registrert noen avvik på våtrom i forhold til materialbruk i våtsoner, fallforhold og manglende synlighet membran i sluk. Fuktsøk og hulltaking har ikke avdekket fuktskader rundt våtrommet.

Hems benyttes som soverom ut fra innredning ved befaringen. Hems har et lite avvik på rømningsvei og i forhold til lysåpning vindu.

Det er noen tg2 punkter grunnet valgt byggemåte/ materialbruk. Videre er det et tg3 punkt grunnet terreng som heller mot bygget.

Eier opplyser at de har fanget en mus inne i hytta. Tidligere eier skal vistnok ha opplevd det samme, det vil si en mus.. Mus har i følge eier enten kommet inn via åpen dør eller langs avløpsrør i kjøkken. Tiltak i kjøkkenbenk må vurderes etter nærmere undersøkelser.

Det er fremvist lite informasjon / dokumentasjon vedrørende fellesanlegg for vann og avløp. Det anbefales at dokumentasjon vedrørende vannkvalitet innhentes. Ved at en er tilknyttet fellesanlegg tilsier at en må være forberedt på at det vil kunne komme ekstra kostnader til vedlikehold og oppgraderinger ettersom anleggets alder stiger.

Generelt fremstår hytta som i god stand og med normale bruksfunksjoner.

Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter/ bygningsdeler (ved utgått levetid) må påregnes.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Fritidsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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.

Takteking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre. Tg satt ut fra alder. Takrenner av tre med metallbeslag oppi renner. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner. Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindspærre med duk. Utvendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/ modulsjøter. Musesperrer av musebånd av metall. Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtredragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/

skråhimling.

Leverandøren opplyser at lufting er ivarettatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertak. Taket er da luftet i sjikt med sløyfer og lekter.

Vinduer med trekarm og 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftvinduer.

Vinduer ved inngangsdør består av 2 lags glass innlistet i veggelement ved siden av dør.

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylindrerlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse. Normal bruksslitasje og funksjon ved befaringen.

Terrasse ved inngang og i stueende bygd med impregnerte materialer. Fundamenter med betongpunkt/ pilarer. Rekkverk med lav høyde på terrasser. Avstand mellom terreng og topp terrassegulv tilsier at det ikke er krav til rekkverk på terrasser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. Ved inngang er det fliser på påstøp med varmekabler.

Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Noe bruksmerker gulv, blant annet i stue. Normalt påvirket av bruksslitasje og sollys.

Bygget har betongplate/ gulv på grunn under hytta. Betongplate er støpt inne i ringmur. Det er tilfarere og isolering med mineralull under tregulv. Påstøp under fliser.

Bygget er oppført med radonsperre mot grunn. Det er i tillegg etablert radonavsug da tidligere målinger har vist verdier over tiltaksgrænse.

Bygget har stålpiper med uisolerte elementer fra peisovn og opp mot himling, og isolerte elementer herfra og over tak.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.

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

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

Dører består av dørblad med glatte malte flater. Karmer av tre.

Normal funksjon ved befaringen

Det er etablert en del faste hyller, skap og sengeinnredninger av tre i bygget. Innredninger er levert av hytteprodusenten og er å se på som en del av designet for hyttetypen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med flislagt gulv og dusjnise. Vegger og himling utover dette med trepanel.

Bad har dusjnise med fliser inne i dusjsone. Øvrige deler av vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Badet har gulv med fliser. Fliser på ca 30x30 cm på hoveddel og mindre fliser i dusjnise.

Det er opplyst å være benyttet smøremembran som tettesjikt. Sluk

Beskrivelse av eiendommen

består av plastsluk.

Badet har innredning med nedfelt servant i plate, det er vegghengt toalett med innebygd sitserne. Foran dusjnise er det dusjdør festet på vegg.

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttebad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har heltre fronter med freste profiler. .

Benkeplate består av heltreplate plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Integrerte hvitevarer.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom himling og over tak

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv med fliser.

Vegger og himling er kledd med granpanel.

Sittebenker av tre.

Badstueventiler av tre.

Badstua har elektrisk badstueovn. Funksjon er ikke testet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har vannrør med rør i rør system med koblingsskap med drenering til gulv med fliser og sluk. Tg satt ut fra alder. Ikke synlige lekkasjer eller skader ved befaringen.

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Tg satt ut fra alder, ikke synlige lekkasjer eller skader ved befaringen.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.

Varmtvannstank er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 200 liter.

Det er etablert radonavsug, med anlegg i bod ved siden av inngang.

Bygget har elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Det er i hovedsak skjult ledningsnett og belysning med taklamper/spotlights.. Varmekabler i flislagte gulv. Panelovner rundt i bygget.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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.

Det er beskrevet i leveransebeskrivelse at tomt graves ut og fylles med drenerende masser. Det er videre antatt at tomta er drenert ut med grøfter mot helning på nedsiden av hytta. Ikke synlig utløp drenering eller annet grunnet snø på terreng. Tg settes til en da det ikke er registrert stående vann i på terreng rundt bygget.

Dokumentasjon bør innhentes. Ut fra alder og opplyst byggemåte bør dreneringen ha normal funksjon i noe tid fortsatt.

Bygget har fundamentering med ringmur av betong. Betongplate på isolasjon over grunn inne i ringmur. Fundament fremstår som stabilt. Punktfundamenter på terrasser. Fundament og nedre del av mur er under terreng.

Steinmur av naturstein mot parkering.

Terreng med gressdekke. Pukk langs ringmur.

Avløp er tilkoblet felles avløpsanlegg for hyttefeltet med stikkledning av plast

Vanntilkobling i felles borehullsbrønn / vannanlegg for hyttefeltet.

Hyttevel drifter anleggene og det er opplyst at disse kontrollerer vannkvalitet med innsending av prøver ved satte iintervaller.

Vannprøver har blitt tatt jevnlig, dokumentasjon er fremlagt.

.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger oversendt fra kommunen stemmer godt overens med eksisterende hytte.

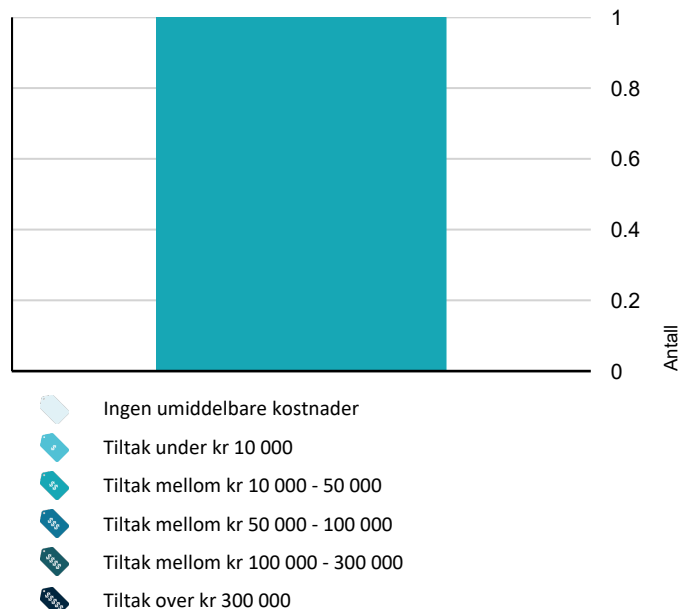
Sammendrag av boligens tilstand

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

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.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Innlagt vann, strøm og avløp.

Vedlikehold

Bygget har normal brukslitasje med noe bruksmerker på overflater. Normalt vedlikeholdt bygning.

Tilbygg / modernisering

2021	Tiltak	Det er etablert radonavsug ca 2021 i følge eier.
------	--------	--



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av tre med metallbeslag oppi renner. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner.

Vurdering av avvik:

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

Vann som blir liggende ved mur vil kunne føre til unødvendig fuktopptrekk i mur og oppfukning av grunn med påfølgende telehiv.

Konsekvens/tiltak

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre. Tg satt ut fra alder.



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/ modulskjøter. Musesperrer av musebånd av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Lufttilgang utlekting er begrenset til åpninger mellom underliggere. Deler av treverk/ kledning er noe nær vegetasjon/ terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra stedlig beliggenhet og klimaforhold vil eksisterende være tilstrekkelig ved normale forhold.

Vegetasjon i områder med kort avstand mellom terreng og treverk må holdes nede/ fjernes jevnlig. Eventuelle tilpassinger vurderes.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtredragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/ skråhimling.

Leverandøren opplyser at lufting er ivarettatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertak. Taket er da luftet i sjikt med sløyfer og lekter.



TG 1 Vinduer

Vinduer med trekarm og 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftevinduer.



TG 2 Vinduer - 2

Vinduer ved inngangsdør består av 2 lags glass innlistet i veggelement ved siden av dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

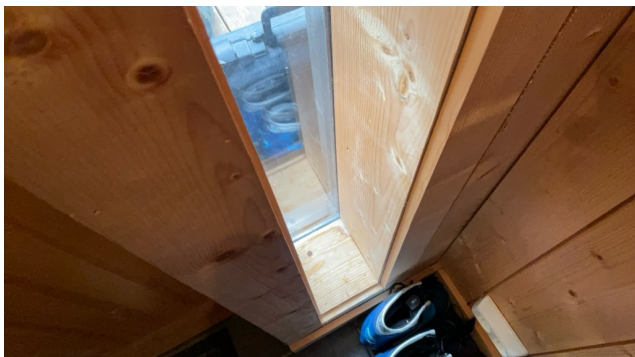
DET er noe misfarging på treverk i innlisting i bunn av glassene. Kommer av kondensering på innsiden av vindusglass

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

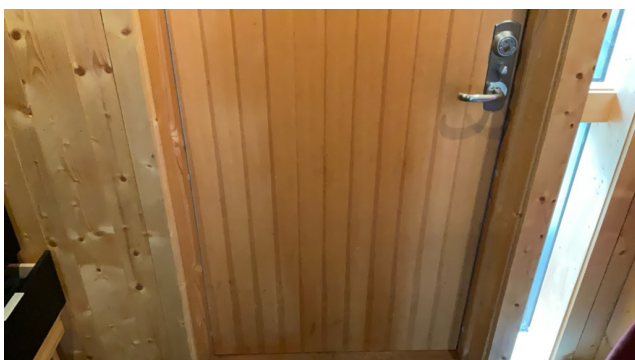
Misfarging forsøkes fjernet. Tiltak for å hindre kondensering må vurderes.

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse. Normal bruksslitasje og funksjon ved beferingen.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang og i stueende bygd medimpregnerte materialer. Fundamenter med betongpunkt/ pilarer. Rekkverk med lav høyde på terrasser. Avstand mellom terreng og topp terrassegulv tilsier at det ikke er krav til rekkverk på terrasser.



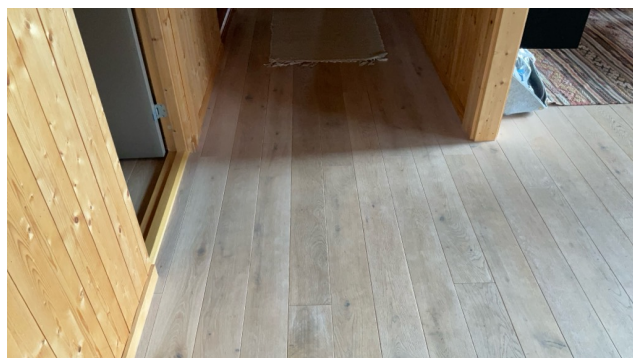
INNSENDIG

! TG 1 Overflater

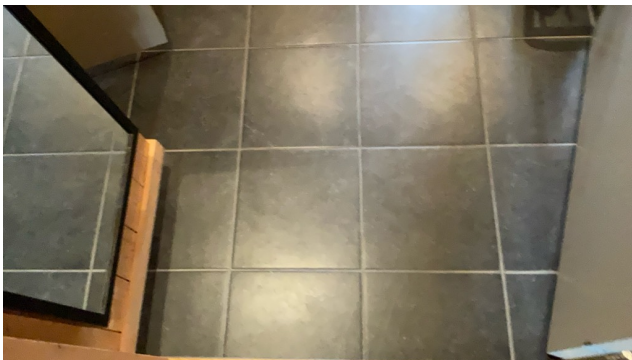
Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. Ved inngang er det fliser på påstøp med varmekabler.

Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Noe bruksmerker gulv, blant annet i stue. Normalt påvirket av bruksslitasje og sollys.

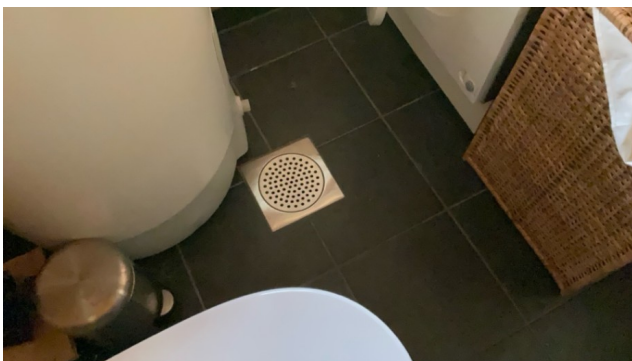


Tilstandsrapport



TG 1 Teknisk rom

I teknisk rom er det fliser på gulv. Det er etablert sluk ca midt i rommet. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er etablert toalett, vaskekum og opplegg for vaskemaskin i rommet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har betongplate/ gulv på grunn under hytta. Betongplate er støpt inne i ringmur. Det er tilfarere og isolering med mineralull under tregulv. Påstøp under fliser.

TG 2 Radon

Bygget er oppført med radonsperre mot grunn. Det er i tillegg etablert radonavsug da tidligere målinger har vist verdier over tiltaksgrense.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon radonmålinger mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon radonmålinger må innhentes/ fremvises.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har stålpipe med uisolerte elementer fra peisovn og opp mot himling, og isolerte elementer herfra og over tak.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.

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



Tilstandsrapport

! 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 dørblad med glatte malte flater. Karmen av tre. Normal funksjon ved befaringen



! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er etablert en del faste hyller, skap og sengeinnredninger av tre i bygget. Innredninger er levert av hytteprodusenten og er å se på som en del av designet for hyttetypen.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flislagt gulv og dusjnise. Vegger og himling utover dette med trepanel.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Bad har dusjnise med fliser inne i dusjsone. Øvrige deler av vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulv med fliser. Fliser på ca 30x30 cm på hoveddel og mindre fliser i dusjnise.

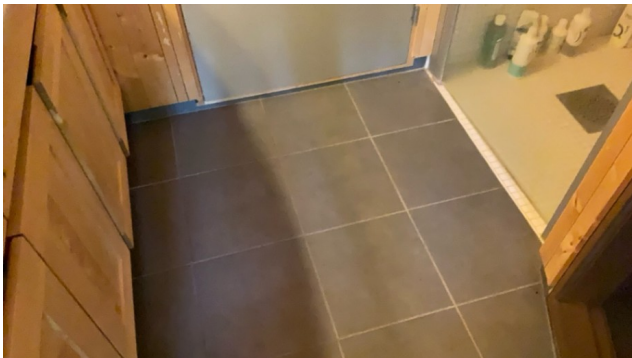
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold i rommet er målt til noe mindre enn gjeldene krav ved oppføring.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst å være benyttet smøremembran som tettesjikt. Sluk består av plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentert tettesjikt/ membran bak trepanel i våtsone ved servant. Lite synlig mansjett/ membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon membran / tettesjikt bør innhentes for å avklare om hvordan disse er etablert. Manglende membran/ tettesjikt vil kunne føre til at vann renner ut av rommet.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant i plate, det er vegghengt toalett med innebygd sitserne. Foran dusjnise er det dusjdør festet på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

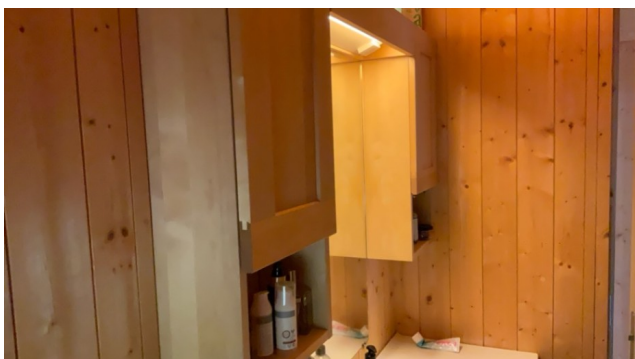
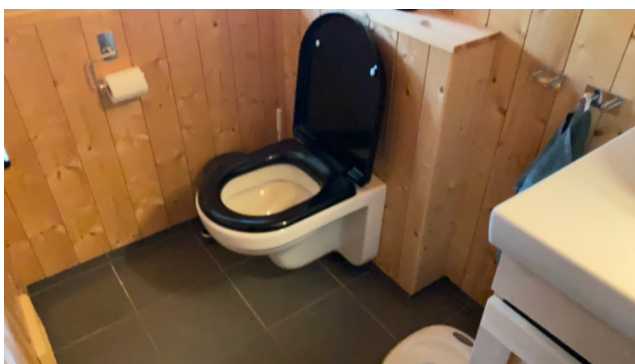
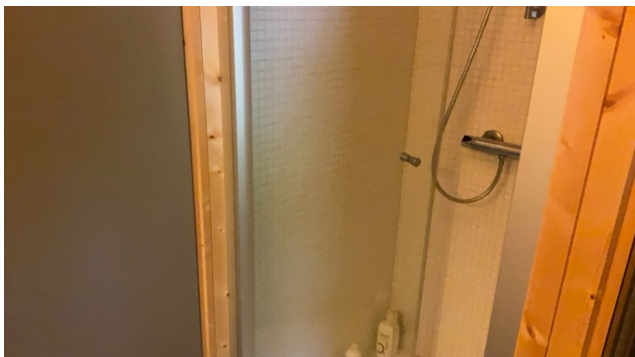
Mangler dokumentasjon på fuktsikring innebygd sisterner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon innebygd sisterner bør fremskaffes/ innhentes

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

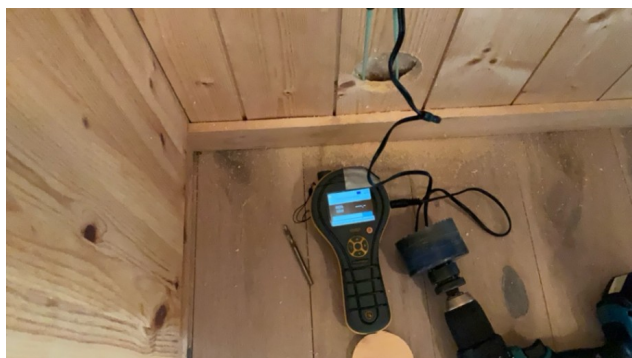
Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttebad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har heltre fronter med freste profiler. Benkeplate består av heltre plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Integrerte hvitevarer.



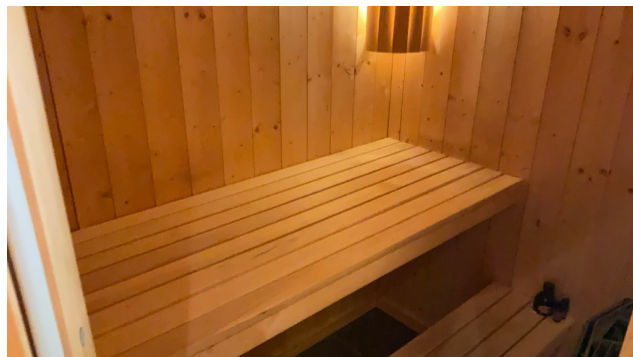
Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom himling og over tak



ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Teknisk anlegg

Badstua har elektrisk badstueovn. Funksjon er ikke testet.

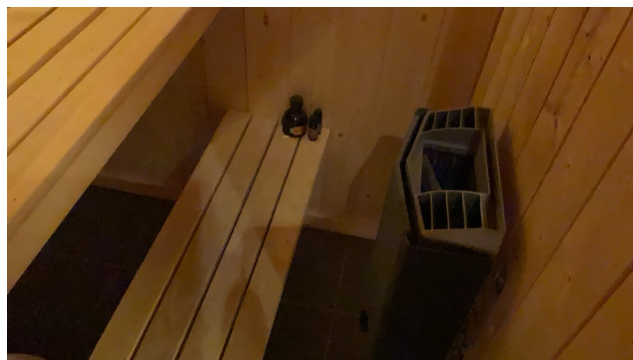


SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv med fliser.
Vegger og himling er kledd med granpanel.
Sittebenker av tre.
Badstueventiler av tre.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Bygget har vannrør med rør i rør system med koblingsskap med drenering til gulv med fliser og sluk. Tg satt ut fra alder. Ikke synlige lekkasjer eller skader ved befaringen.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Tg satt ut fra alder, ikke synlige lekkasjer eller skader ved befaringen.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftervinduer.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 200 liter.

! TG 2 Andre installasjoner

Det er etablert radonavsug, med anlegg i bod ved siden av inngang.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler dokumentasjon radonmålinger som bekrefter funksjon anlegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon radonmålinger må innhentes.



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

Bygget har elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Det er i hovedsak skjult ledningsnett og belysning med taklamper/ spotlights.. Varmekabler i flislagte gulv. Panelovner rundt i bygget.

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.
2012 Anlegg fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at alle elarbeider er gjort av registrert elforetak.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
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?
Ukjent Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

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?

Ja

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

Ja Ut fra alder på ca 13 år anbefales det at elkontroll gjennomføres. Takstmannen har ikke elkompentanse og har s kun inspisert anlegget visuelt for synlige skader uten målinger eller andre tester.

Generell kommentar

Elanlegg fremstår som helt ved befaringen.



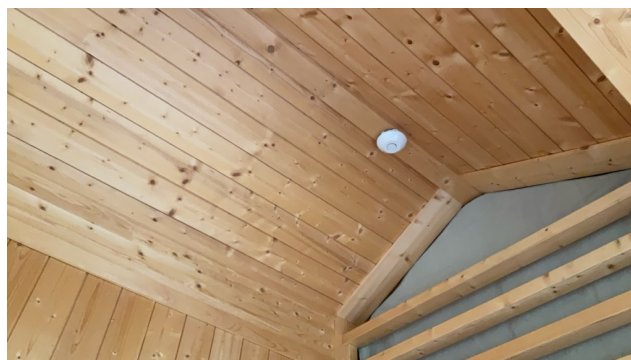
TG 1 Branntekniske forhold

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 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?
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 røykvarsler 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.



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 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Det er beskrevet i leveransebeskrivelse at tomt graves ut og fylles med drenerende masser. Det er videre antatt at tomte er drenert ut med grøfter mot helning på nedsiden av hytta. Ikke synlig utløp drenering eller annet grunnnet snø på terreng. Tg settes til en da det ikke er registrert stående vann i på terreng rundt bygget. Dokumentasjon bør innhentes. Ut fra alder og opplyst byggemåte bør dreneringen ha normal funksjon i noe tid fortsatt.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundamentering med ringmur av betong. Betongplate på isolasjon over grunn inne i ringmur. Fundament fremstår som stabilt. Punktfundamenter på terrasser. Fundament og nedre del av mur er under terreng.



TG 2 Forstøtningsmurer

Steinmur av naturstein mot parkering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren heller noe frem i topp, vurdert som jordtrykk påvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da muren er nært inn mot hytta må en vurdere tiltak for å hindre videre utvikling.



TG 3 Terrengforhold

Terreng med gressdekke. Pukk langs ringmur.

Vurdering av avvik:

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

På oversiden av bygget heller terreng inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp er tilkoblet felles avløpsanlegg for hyttefeltet med stikkledning av plast

Vanntilkobling i felles borehullsbrønn / vannanlegg for hyttefeltet.

Hyttevel drifter anleggene og det er opplyst at disse kontrollerer vannkvalitet med innsending av prøver ved satte iintervaller. Vannprøver har blitt tatt jevnlig, dokumentasjon er fremlagt.

.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/79 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, Bad, Bod, 3 Soverom,
Stue/kjøkken, Badstue, Teknisk rom, Hems

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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 3 750 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt fungerende 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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Svarttjernvegen 51 ,3528 HEDALEN 49 m² 2013 2 sov		2 950 000				57 843
2 Svarttjernvegen 27 ,3528 HEDALEN 58 m² 2012 2 sov	04-09-2022	2 990 000	3 250 000		3 250 000	56 034
3 Svarttjernlivegen 26 ,3528 HEDALEN 50 m² 2012 2 sov	09-04-2019	2 490 000	2 410 000		2 410 000	48 200
4 Skurveknattvegen 31 ,3528 HEDALEN 89 m² 2014 3 sov		3 850 000				40 957
5 Svarttjernvegen 31 ,3528 HEDALEN 55 m² 2009 2 sov	06-11-2017	2 190 000	2 125 000		2 125 000	38 636
6 Svarttjernvegen 43 ,3528 HEDALEN 80 m² 2012 3 sov	29-11-2019	3 250 000	3 050 000		3 050 000	38 125
7 Søbekksetervegen 319 ,3528 HEDALEN 81 m² 1974 3 sov	14-09-2025	2 490 000	2 670 000		2 670 000	32 963

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

Felleskostnader vei, vann og avløp	Kr.	13 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.	8 000
Forsikring stipulert	Kr.	4 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 480 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

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

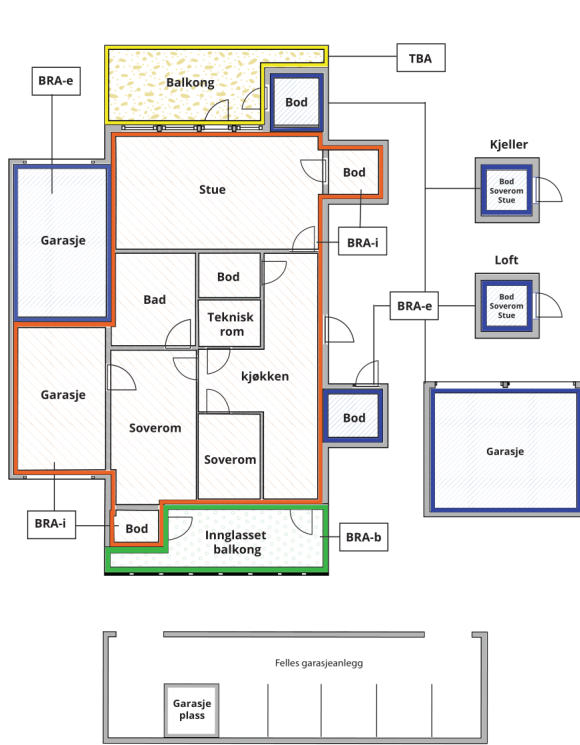
Hva er måleverdig areal?

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 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	79	3		82	26		82
Hems						8	8
SUM	79	3			26	8	90
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, badstue, teknisk rom	Bod	
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger oversendt fra kommunen stemmer godt overens med eksisterende hytte.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hems er innredet med soveplass/ madrass. Hemsene har ikke fullverdig rømningsvei da vi i enden av hems har mål som er litt mindre enn gjeldene krav til rømningsvindu.

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	79	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	89	173		0	1979.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svarttjernvegen 43

Hjemmelshaver

Thompson Per-Magnus Moe, Thompson Tonje
Marie Moe

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Svarttjernlia i lia opp fra fjellvannet Helsenningen. Fra eiendommen er det utsikt mot Helsenningen og omkringliggende områder. Det er normalt gode solforhold på eiendommen. Eiendommen ligger på ca 865 moh.

Området rundt eiendommen byr på gode tur og friluftsmuligheter med skiløyper vinterstid og turstier på sommerstid. Det er muligheter for fiske ved kjøp av fskekort.

Fra eiendommen er det ca 25 minutters biltur til butikk i Hedalen.

Fra Oslo er det ca 2 timer og 10 minutters biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst på privat bomvei fra enden av FV243 nord for Åslie. Veien fører inn i områder med hytter og seterbebyggelse. Det er vei med grusdekke inn på eiendommen.

Tilknytning vann

Tilkoblet privat vannanlegg som driftes av hyttevel

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg for hyttefeltet som driftes av hyttevel.

Regulering

Eiendommen er regulert for fritidsbebyggelse. Eiendommen er regulert i plan H-14 Teinvassåsen/ Søbekkseter. Bestemmelser bruk/ utnyttelse gjeldene for eiendommen beskrives i plan. Eiendommen ligger i område med arealer regulert for landbruksdrift mm(LNFR). Frittgående beitedyr må påregnes.

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 1979 m2. Tomta ligger i åsside med slak helning med åssiden . Det er noe utgravd og planert område rundt hytta og en liten forstøtningsmur langs etablert parkering på oversiden av hytta. Øvrige områder på tomten har naturlig vegetasjon og fjellskog av bjørk og gran.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller avtaler på eiendommen ved søk på seeiendom.no pr 21.09.2025
Eiendommen er tilkoblet private anlegg for vann og avløp. Det er pliktig deltakelse i disse anleggene i følge eier.

Samfunnssikkerhet

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 050 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	1715689			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EN8744>

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