

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Djupedalsvegen 27, 2933 REINLI
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 8, bnr. 55

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 11138-1807

Eiendomsverdi ref nr: VO2684

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hamre-Hagen

Vår ref: 2026024



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hamre-Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Sørre Fjellstølen i Sør-Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold, flott utsikt mot området og Bjødalsfjellet. Fine turmuligheter sommer som vinter i umiddelbar nærhet og vinterstid med preparerte skiløype i tilknyttet stort løypenett. Avstand til alpinbakke i Stavadalen skisenter er omlag 8 km. Avstand til Bagn/E16 med alle fasiliteter er 12 km.

Flott fritidseiendom med hytte, anneks og carport. Fritidsboligen har en høy hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Tidligere hytte fra 1963 på eiendommen ble fjernet, tømmerkasse ble flyttet og senere satt tilbake på ny grunnmur og utskiftende byggegrube, tilbygd og total renover hytten i sin helhet i tidsperiode 2021-2024. Ene tidligere tilbygg av laft fra 1970 ble flyttet til anneks, her også ny grunnmur og utskiftende byggegrube, tilbygd og renover i 2022-2023. Carport bygget på nedsiden mot ved Djupedalsvegen, oppført med bærekonstruksjoner av tre.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er av utskiftende drenerende steinmasser. Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke, forblendet med fasadeskiferpanel. Det er etablert radonsperre, dokumentasjon foreligger iform av bilder og ferdigattest.

Yttervegger er i laftet tømmer, eldre tømmer som er tatt ned for å så satt opp likt med tilbygg, tilbygg/ombygd i bindingsverk kledd med liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser i deler. Taktekkingen er av skifertakstein og falsetekst stålblader. Montert takrenner med nedløp av stål.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Enkelte eldre vindu med 2+1 lags glass i teramme og sprosser i ytre ramme. Ytterdører av malt tre med glassfelt og ellås på en dør, adkomst til entre/gang. Terrasseskyvedører av malt tre og glassfelt, adkomst til stue. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til soverom. Her er det montert skodder med skyve/skinner.

Terrasse mot sør og østlig retning, overbygd utifra gavlvegg stue og inngangsparti. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller og bjelkelag belagt med terrassebord. Overbygd inngang mot nordlig retning, av betong belagt med skifer bruddheller og levgg av trekonstruksjon med glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med parkett, skifer bruddheller i entre/gang. Vegger i laftet tømmer og trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, raustet med åser i stue og kjøkken, samt raustet med limtre i soverom.

Isolert stålpipeline. Pipeline over tak er forblendet med fasadeskifer og topphelle av skifer med hjørnesteiner. Montert vedfyrt komfyr oven på kjøkken og kleberstein peisovn i stue, skifer på gulv under og foran ildsted. Brannmur av pusset utførelse.

Det er montert dels eldre innerdører av malt heltre, en skyvedør.

Plassbygd køysenger på to soverom med dobbelseng i underkøye. Oppbevaringshylle over/mot gang fra to soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ikke fremlagt, men opplyst utført av håndverker. Vegger er kledd med trepanel, mosaikk fliser i dusjhjørne. Himling er kledd med trepanel. Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med vannboren varme. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og tettesjikt av smøremembran. Vegger inntil dusj og flis er av trepanel, det er benyttet trepanel også ved servant. Bad har montert vegghengt klosett, servant og dusj med glassdører. Baderomsinnredning i folierte plater og eike skuffer, servantbenk i keramikk med kran av stål og speil med tilhørende belysning. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er mot bad/våtrom.

Bad/vaskerom

Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ikke fremlagt, men opplyst utført av håndverker. Vegger er kledd med trepanel og en vegg av laftet tømmer, mosaikkfliser i dusj. Himling er kledd med trepanel. Gulv av fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall ihenhold til krav. Oppvarming med vannboren varme. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og tettesjikt av smøremembran. Vegger inntil dusj og flis er av trepanel, det er benyttet trepanel også ved servant. Bad har montert klosett, servant, opplegg til vaskemaskin og dusj med glassdører. Baderomsinnredning i folierte plater og eike skuffer, servantbenk i keramikk med kran av stål og speil med tilhørende belysning. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er mot bad/våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i folierte plater og eike fronter med underskap og høyskap, keramikk benkeplate og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og kombinert frys/kjøleskap.

Beskrivelse av eiendommen

Montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

Det er kjøkkenventilator integrert i koke topp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med stoppekran, lekkasjestoppeventil og trykktank med overtrykksventil og trykkmåner.

Utekran på yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter og tilknyttet vannbåren varme plassert på teknisk rom.

Teknisk rom har fliser på gulv, sluk i gulv med synlig tettesjikt og opp langs vegg ved stikkprøvetaking. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med vannboren varme og vedfyring.

Vannboren varme med varmepumpe og tilhørende installasjoner tilknyttet gulvvarmesløyser i alle rom.

Montert led downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

Montert utekontakter og belysning på yttervegg, stedvis belysning også i overbygg.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom.

Utvendig hovedskap på yttervegg med fjernavleser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er planert ved bebyggelse med natureng/gress ved hytte, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved spredt bjørk/granskog ca. 960 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Anneks med gang, bod, badstue og soverom.

Fundamentert med grunnmurer av betong, forblendet med fasadeskifer.

Yttervegger i laftet tømmer og bindingsverk, bindingsverk kledd med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer, tekket med torv og innebygde takrenner med nedløp av stål.

To ytterdører av tre, en av staldør.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre ramme.

Overbygd inngangsparti på 5 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

Innvendig gulv av parkett.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser.

Bod har betonggulv, vegger er kledd med trepanel og uinnred i himling. (uisolert rom)

Plassbygd køyeseng på soverom.

Innvendige dører av heltre, badstuedør er hengslet begge veier.

Utslagsvask med kran i gang.

Badstue har plassbygd sittebenker. Vedfyrte badstueovn tilknyttet

stålpipe.

Åpen carport oppført i søyler av trekonstruksjon på steiner til grunn.

Saltakkonstruksjon med trekonstruksjoner, tekket med skifer. Tre vegger har leegger i bindingsverk kledd med liggende bordkledning.

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

[Gå til side](#)

Montert brannslange som slukkeutstyr på bad/vaskerom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Byggetegninger foreligger av opprinnelig hytte og endring/tilbygg. Det er avvik der ytre del av stuen er inntegnet med skyvedører mellom stue og stuens ytterdel omtalt som overbygget terrasse. Teknisk rom er ikke inntegnet, men bruk på befaring som mindre bad med inndelt i to rom.

Ferdigattest foreligger datert i 2025.

Anneks

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

Det er avvik i soverom og byggemeldt som bod i byggetegning, men foreligger en endringsmelding fra 2021 der endring er beskrevet angående flytting av tilbygg hytte til soveromsanneks.

Ferdigattest foreligger datert i 2025.

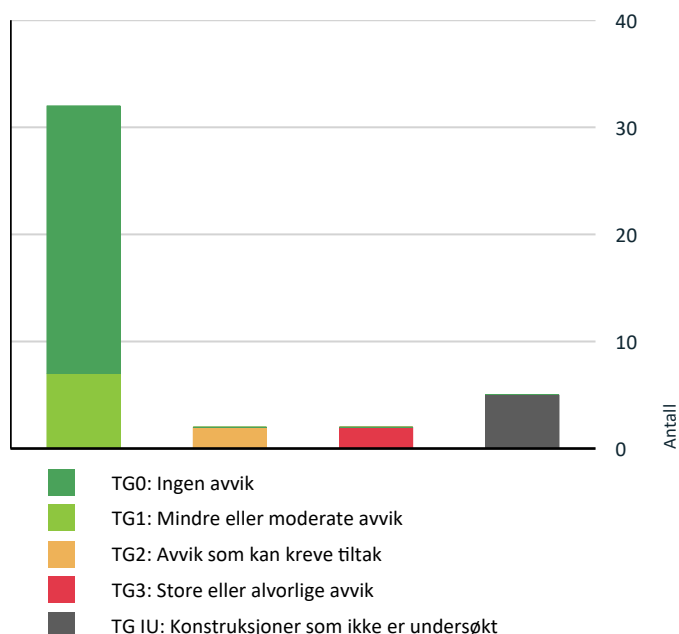
Carport

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

Ferdigattest foreligger datert i 2025.

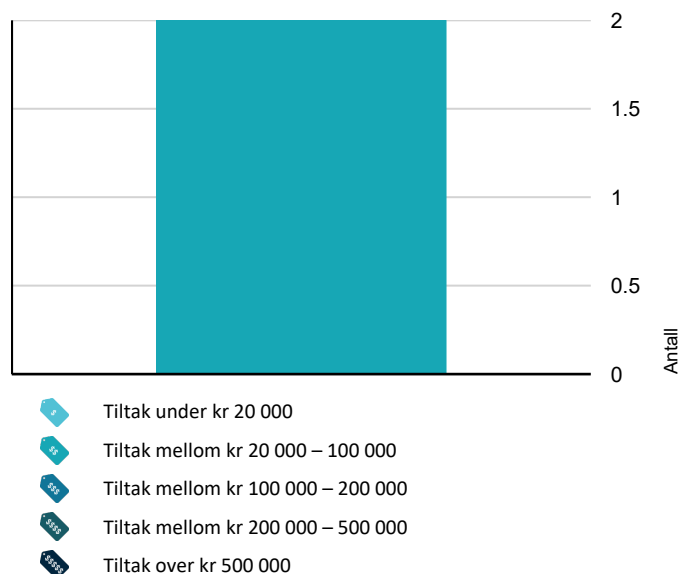
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere fritidsbolig på eiendommen med 8/55 i Sør Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tettesjikt vegg våtsone [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tettesjikt vegg våtsone [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - koblete [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegning, opplyst om bygget i tidsperiode 2022-2023. Opprinnelig hytte med laftet tømmer ble flyttet, resterende ble revet og ny fundamentering der eldre laft fra 1963 ble flyttet tilbake og ellers renoveret og tilbygget.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygd og total renover	I tidsperiode 2021-2024 - Opprinnelig hytte der laft ble flyttet, en del ble flyttet til anneks og resterende fjernet. - Opprinnelig laft i hytte ble flyttet tilbake med ny grunnmur/fundamentering - Tilbygd og totalrenoveret i sin helhet på opprinnelig del.
------	--------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein og falsetekst stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Montert takrenner med nedløp av stål.

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i laftet tømmer, eldre tømmer som er tatt ned for å så satt opp likt med tilbygg, tilbygg/ombygd i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Under befaring ble det registrert avvik som utførende har utbedret og bildedokumentasjon er tilsendt.



Vedlikeholdsbehov av enkelte vegger med kvæutslag

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser i deler. Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent. Tilstandsgrad satt utifra alder, men for tilstandsvurdering anbefaler nærmere kontroll eller at dokumentasjon fremlegges.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Vinduer - koblete

Beskrivelse

Enkelte eldre vindu med 2+1 lags glass i treramme og sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler vannbrett eller beslag på vinduet over de eldste vinduene. Må hensyntas alder på koblete vindu, montert innerglass i isolerglass innvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres vannbrett eller beslag over de eldste vinduene for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader på vindusrammer og omkringliggende konstruksjon.



Manglende vannbrett/beslag på vindu over de eldste vinduene



Må hensyntas alder på koblete vindu, montert innerglass i isolerglass innvendig

TG 0 Dører

Beskrivelse

Ytterdører av malt tre med glassfelt og ellås på en dør, adkomst til entre/gang.
Terrasseskyvedører av malt tre og glassfelt, adkomst til stue.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til soverom. Montert skodder med skyve/skinner.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør og østlig retning, overbygd utifra gavlvegg stue og inngangsparti. (areal TBA er ikke mulig å måle under befaring da terrasse er snødekket) Oppført i betong belagt med skifer bruddheller og bjelkelag belagt med terrassebord.
Overbygd inngang mot nordlig retning, av betong belagt med skifer bruddheller og levegg av trekonstruksjon med glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Terrasse er snødekket på befaring, tilstandsvurderingen og areal er derfor ikke mulig

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med parkett, skifer bruddheller i entre/gang.
Vegger i laftet tømmer og trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, raustet med åser i stue og kjøkken, samt raustet med limtre i soverom.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon er av støpt dekke av betong.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 2 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 4 mm i hele rommet.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålppe. Pipe over tak er forblendet med fasadeskifer og topphelle av skifer med hjørnesteiner.
Montert vedfyrt komfyr ovn på kjøkken og kleberstein peisovn i stue, skifer på gulv under og foran ildsted. Brannmur av pusset utførelse.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Under befaring ble det registrert avvik som utførende har utbedret og bildedokumentasjon er tilsendt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er montert dels eldre innerdører av malt heltre, en skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En innerdør tar i karm og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Innerdøren bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm.

! TG 0 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd køysenger på to soverom med dobbelseng i underkøye.
Oppbevaringshylle over/mot gang fra to soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ikke fremlagt, men opplyst utført av håndverker.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med trepanel, mosaikk fliser i dusjhjørne.
Himling er kledd med trepanel.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er i henhold til krav. Oppvarming med vannboren varme.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tettesjikt vegg våtsone

Beskrivelse

Vegger inntil dusj og flis er av trepanel, det er benyttet trepanel også ved servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsone servant og inntil dusjvegger som jmf krav i teknisk forskrift er plassert i det som ansees som våtsone og det manglende tettesjikt.

Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel, men avvik utifra krav i forskrift og ved videre bruk må dette hensyntas. Det er ikke fremlagt dokumentasjon der om det er prosjektert eller etablert tettesjikt bak trepanel er ikke kjent, men ikke synlig utifra gitt løsning.

Det er registrert andre bemerkninger med bla. fra dusj registrert utettheter overgang dusj mot dusjdører/vegg og høyde på tettesjikt opp langs trepanel/organisk materiale med høyde under 5 cm.

Dokumentasjon for dette bør fremskaffes, der tiltaksbehov kan kreves om løsning ikke er utført i henhold til teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer på membran/tettesjikt vegger, spesielt med tanke på utettheter ved overgang mellom dusj og dusjdører/vegg, samt lav høyde på tettesjikt langs trepanel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trepanel/uegnet materiale er plassert i det som ansees som våtsone jmf teknisk forskrift



Trepanel/uegnet materiale er plassert i det som ansees som våtsone jmf teknisk forskrift

Tilstandsrapport



Det er ført tettesjikt/membranduk opp langs vegg, kun på 3 cm der krav er 5 cm



Det er fra dusj registrert utettheter overgang dusj mot dusjdører/vegg

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og tettesjikt av smøremembran, ikke fremlagt dokumentasjon.



Fra sluk ble det registrert slukmansjett under klemring

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har montert vegghengt klosett, servant og dusj med glassdører. Baderomsinnredning i folierte plater og eike skuffer, servantbenk i keramikk med kran av stål og spill med tilhørende belysning.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via terskel dør.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er mot bad/våtrom.



Ved fuktmåletaking av overflatesøk i dusj var det ikke fuktutslag



Ved fuktmåletaking av overflatesøk i dusj var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ikke fremlagt, men opplyst utført av håndverker.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med trepanel og en vegg av laftet tømmer, moasikkfliser i dusj. Himling er kledd med trepanel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv av fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall ihenhold til krav. Oppvarming med vannboren varme. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Tettesjikt vegg våtsone

Beskrivelse

Vegger inntil dusj og flis er av trepanel, det er benyttet trepanel også ved servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsone servant og inntil dusjvegger som jmf krav i teknisk forskrift er plassert i det som ansees som våtsone og det manglende tettesjikt.

Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel, men avvik utifra krav i forskrift og ved videre bruk må dette hensyntas.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon der om det er prosjektert eller etablert tettesjikt bak trepanel er ikke kjent, men ikke synlig utifra gitt løsning.

Dokumentasjon for dette bør fremskaffes, der tiltaksbehov kan kreves om løsning ikke er utført ihenhold til teknisk forskrift.

Det er ble under befaring registrert avvik av tettesjikt under servant, etter befaring er tiltak foretatt av utførende og bilder er tilsendt som dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet med trepanel inntil dusj og ved servant, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer på membran/tettesjikt vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trepanel/uegnet materiale er plassert i det som ansees som våtsone jmf teknisk forskrift



Trepanel/uegnet materiale er plassert i det som ansees som våtsone jmf teknisk forskrift



Oppbrett på oppmot 4 cm, krav er 5 cm

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og tettesjikt av smøremembran, ikke fremlagt dokumentasjon.



Fra sluk ble det registrert tettesjikt under klemring

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har montert klosett, servant, opplegg til vaskemaskin og dusj med glassdører.

Baderomsinnredning i folierte plater og eike skuffer, servantbenk i keramikk med kran av stål og speil med tilhørende belysning.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er mot bad/våtrom.



Ved fuktmåletaking av overflatesøk i dusj var det ikke fuktutslag



Ved fuktmåletaking av overflatesøk i dusj var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning llinoleumsmal belagt overflate kombinert med eik med underskap og høyskap, keramikk benkeplate og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og kombinert frys/kjøleskap. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator integrert i koketopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på teknisk rom.

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



Fordelingskap

! TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

! TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Hovedvannledning av plast med stoppekran, lekkasjestoppeventil og trykktank med overtrykksventil og trykkmanometer. Utekran på yttervegg.

! TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter og tilknyttet vannbåren varme plassert på teknisk rom.

! TG 0 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppvarming med vannboren varme og vedfyring.
Montert led downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning.
Montert utekontakter og belysning på yttervegg, stedvis belysning også i overbygg.

TG 0 Teknisk rom

Beskrivelse

Teknisk rom har fliser på gulv, sluk i gulv med synlig tettesjikt og opp langs vegg ved stikkprøvetaking. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Et teknisk rom er ikke å ansees som et vårrum, men er oppført slik at gulv og overgang vegg tåler fuktbelastning og vann ledes til sluk.



Synlig tettesjikt under klemring

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannboren varme med varmepumpe og tilhørende installasjoner tilknyttet gulvvarmesløyper i alle rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Utvendig hovedskap på yttervegg med fjernavleser.

Foreligger dokumentasjon for montering og skjult varme datert i 2022/23.

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.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og 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?
Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Opplyst foretatt drenggrøft/avskjæringsgrøft på overside, snødekket under befaring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med grunnmurer av betong og støpt dekke, forblendet med fasadeskiferpanel.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt er planert ved bebyggelse med natureng/gress ved hytte, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved spredt bjørk/granskog ca. 960 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet, vannkvalitet bør dokumenteres. Avløpsanlegg er ikke tilstandsvurdert pga snødekket og kun satt utifra alder.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Montert brannslange som slukkeutstyr på bad/vaskerom.

Det er etablert radonsperre, dokumentasjon foreligger iform av bilder og ferdigattest.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

95 m²/95 m²

Fritidsbolig: Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Teknisk rom

Andre bygg: Anneks, Carport

Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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 5 300 000

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

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dugurdsbergvegen 174 ,2933 REINLI 97 m ² 1972 5 sov	26-06-2022	4 390 000	4 250 000		4 250 000	43 814
2 Roleghaugvegen 17 ,2933 REINLI 102 m ² 2009 3 sov	28-06-2020	3 990 000	4 000 000		4 000 000	39 216
3 Bøensgutu 117 ,2933 REINLI 95 m ² 2006 3 sov	04-11-2021	3 700 000	3 700 000		3 700 000	38 947
4 Søre Fjellstølvegen 420 ,2933 REINLI 117 m ² 2018 4 sov	16-01-2024	4 250 000	4 250 000		4 250 000	36 325

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	6 375
Forsikring (stipulert)	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 700 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	320 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 100 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

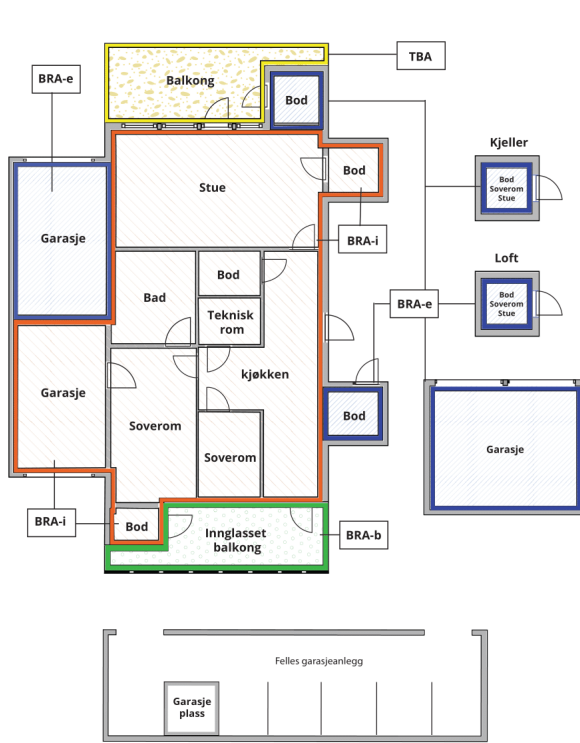
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	95			95	
SUM	95				
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entre/gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, kjøkken, stue, bad/vaskerom, teknisk rom		

Kommentar

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

Oppmåling av terrasser (TBA) var ikke mulig på befaringstidspunkt pga snødekke.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggetegninger foreligger av opprinnelig hytte og endring/tilbygg. Det er avvik der ytre del av stuen er inntegnet med skyvedører mellom stue og stuens ytterdel omtalt som overbygget terrasse. Teknisk rom er ikke tegnet, men bruk på befaring som mindre bad med inndelt i to rom.

Ferdigattest foreligger datert i 2025.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		18		18	5
SUM		18			5
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik i soverom og byggemeldt som bod i byggetegning, men foreligger en endringsmelding fra 2021 der endring er beskrevet angående flytting av tilbygg hytte til soveromsanneks.

Ferdigattest foreligger datert i 2025.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen har ikke målbart areal da bygningen er åpen og tilfredstiller ikke krav til målbarhet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest foreligger datert i 2025.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Stian Hagen	Takstingeniør
	Christian Borhaven	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	8	55		0	1991.9 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Djupedalsvegen 27

Hjemmelshaver

Borhaven Christian 1/2, Borhaven Inger Elisabeth
Fredriksson 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sørre Fjellstølen i Sør-Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold, flott utsikt mot området og Bjødalsfjellet. Fine turmuligheter sommer som vinter i umiddelbar nærhet og vinterstid med preparerte skiløype i tilknyttet stort løypenett. Avstand til alpinbakke i Stavadalen skisenter er omlag 8 km. Avstand til Bagn/E16 med alle fasiliteter er 12 km.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei innkjørsel og parkering i carport på nedsiden eller på eiendommen ved hytta. (foretatt endring av innkjørsel og tilkomstvei opp til hytta i senere tid)

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (vannkilde eller vannkvalitet er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert, må hensyntas)

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. (ikke undersøkt eller tilstandsvurdert, må hensyntas)

Regulering

Eiendommen ligger under kommuneplan for Fjellstølen avsatt med fritidsbebyggelse, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt er planert ved bebyggelse med natureng/gress ved hytte, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved spredt bjørk/granskog ca. 960 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegning, opplyst om bygget i tidsperiode 2022-2023. Opprinnelig er laftet del av tidligere eldre hytte ble flyttet og satt ny fundamentering der eldre laft fra 1970 og ellers tilbygd/renovert.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks med gang, bod, badstue og soverom.

Fundamentert med grunnmurer av betong, forblendet med fasadeskifer.

Yttervegger i laftet tømmer og bindingsverk, bindingsverk kledd med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer, tekken med torv og innebygde takrenner med nedløp av stål.

To ytterdører av tre, en av stalldør.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre ramme.

Overbygd inngangsparti på 5 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

Innvendig gulv av parkett.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser.

Bod har betonggulv, vegger er kledd med trepanel og uinnred i himling. (uisolert rom)

Plassbygd køyeseng på soverom.

Innvendige dører av heltre, badstuedør er hengslet begge veier.

Utslagsvask med kran i gang.

Badstue har plassbygde sittebenker. Vedfyrte badstueovn tilknyttet stålpipe.

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

Carport



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Åpen carport oppført i søyler av trekonstruksjon på steiner til grunn. Saltakkkonstruksjon med trekonstruksjoner, tekket med skifer. Tre vegger har levegger i bindingsverk kledd med liggende bordkledning.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	27.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.01.2026	Matrikelopplysninger	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei
Situasjonskart	10.02.2026	Kommunekart	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	23.02.2026	
3	12.03.2026	
4	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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