


# Tilstandsrapport

**norm**  
TAKST & RÅDGIVNING

 Fritidsbolig

 Hovdavegen 131, 3528 HEDALEN

 SØR-AURDAL kommune

# gnr. 80, bnr. 46

## Markedsverdi

**2 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 12123-1358

Referansenummer: US1453

Autorisert foretak: Norm AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristoffersen



**norm**  
TAKST & RÅDGIVNING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

## Energieffektivisering:

Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger for energioøkonomiske tiltak. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: [www.norm.as](http://www.norm.as)

**norm**  
TAKST & RÅDGIVNING

## Rapportansvarlig



Rune Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

rune@norm.as

916 57 101

  
**Norsk takst**

  
**NITO**

**norm**  
TAKST & RÅDGIVNING

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Beliggenhet:

Eiendommen har usjenert beliggenhet ved Hovdakollen innerst i Muggedalen i Hedalen, lvest for Valdres. Helårs kjørevei frem til parkering på egen tomt. Eiendommen ligger på drøye 900 moh med gode solforhold og fritt utsyn til bla Reinsjøvatna med Raudalsfjella i bakgrunn.

Fine friluftsområder nær hytte og stort sammenhengende løypenett for området Hedalsfjellet, oppkjørt med løypemaskin. Skiløype passerer like nedenfor tomten.

## Bebyggelse:

Hytte oppført i 1976 med utvidelse av stue og div. oppgraderinger i 2012. Videre er det anneks fra ca 2000.

## Byggemåte:

Hytte oppført med bindingsverksvegger og bjelkelagskonstruksjon på pilarer. Hoveddel av vinduer fra 2012 med 2-lags isolerglass. Ytterdør og terrassedør fra 2012. Yttervegger kledd med stående trekledning. Saltakkonstruksjon med røstet (mønnet) tak i stue. Tak tekket med takshingel fra 2012. Terrasse i sydenden av hytte med utgang fra stue, samt overbygget inngangsparti.

## Sammendrag standard:

Overflater med slipte og lakkerte tregulv, trepanel på vegger og himling med forskjellig overflatebehandling.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012 med komfyr og kjøleskap på gassdrift. Kaldtvann til tappekran for kjøkkenkum, med 12V pumpe og vannkanne i kjøkkenbenk.

Hyttebad med dusjkabinett og servantinnredning. Internt vannopplegg for bad med vanntank på 140 liter, som fylles manuelt med vann fra borebrønn. 12V vannpumpe og vannvarmer på gass. Varmt og kaldtvann til servant og dusj. Wc-rom med bio-do, type snurreddass med klosett som skiller bort urin fra øvrig avfall.

12V solcelleanlegg med strømopplegg og belysning. Oppvarming med peisovn i stue og Wallas parafinovn, som kan fjernstyres med SMS. For bad og do-rom er det fastmonterte gassovner på vegg.

Vann fra borebrønn ned nedsenket vannpumpe i brønn, driftet med strøm fra aggregat. Vannbeholder på bad og i kjøkkenbenk fylles manuelt.

Anneks med ett rom innredet som soverom og ett rom benyttet som verktoy/skibod.

## Tomt:

Eiet tomt på 1.993 kvm beliggende i slakt hellende vestvendt terreng. Oppgruset adkomstvei og parkering. Noe gressbakke ved hytte, men i hovedsak naturtomt med noe skog mot nord.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Opprinnelig hytte/vegg isolert med 10 cm. Nye vegger for tilbygg til stue har 15 cm

isolasjon og vindtette plater utvendig.

Vegger med stående bordkledning (over/underligger).

I hoveddel av hytte er det malte trevinduer og terrassedør fra 2012 med 2-lags isolerglass og utvendig sprosseramme. I gang ved bad er det vindu med isolerglass fra 1992. Kobla eller doble vinduer i entre, do-rom og bad. Alle vinduer er malt utvendig og fremstår med normal slitasje. Malt hoved ytterdør med preget fiskebensmønster utvendig. Dør fra 2012.

Gulvkonstruksjon: Trebjelkelag med isolasjon og stubbeloft. På kjøkken er det luke i gulv til liten murt mat"kjeller". Murverk har noe sprekker og er ikke tett for mus.

Sperrekonstruksjon i tre med innvendig skråtak for entre, gang, do-rom og bad. For stue er det sperrekonstruksjon med mønet himling og horisontal himling med kaldloft for tilbygg mot vest. Utvendig adkomst til loft via luke i gavnl mot nord.

Tak tekket med asfalt takshingel fra 2013.

Plastbelagte stål takrenner med nedløp og forbordbeslag.

Taknedløp på overside av hytte ført ned i 110 mm PVC rør, gravd ned under hytte og ført ut i terreng på nedsiden av hytte.

Taknedløp på hjørne av hytte mot anneks er ned på samme avløpsrør. Taknedløp mot nordvest er ført ut i terreng på nedsiden av hytte.

Terrasseplattning med spaletgulv av 28 x120 terrassebord på bjelkelag på pilarer, antatt Leca kledd med naturstein. Noe takoverbygg i gavel på hytte ut mot terrasse. Tilsvarende terrasse for inngangsparti med rekkverk på en side.

Terrasser har eldre bjelkelag med terrassebord fra 2012. Rekkverk ved inngangsparti er eldre.

2024 ble det oppført ny terrasseplattning med rekkverk på nedsiden av stue.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Gulv: Vinylbelegg i bad og tregulv i øvrige rom. Gulv i stue slipt i 2012, gulv i entre er malt og øvrige er lakkerte. Noe glipper mellom gulvbord må påregnes, samt normal slitasje tatt alder i betraktning. Vegg og himling: Trepanel på vegger og himling med noe forskjellig overflatebehandling.

Malte fyllingsdører fra byggeår med normal slitasje. Dør til kott/skap i gang er kuttet av i hjørne pga skråtak.

Bad med vinyl gulvbelegg, malt panel på vegg og i tak.

Bad har ikke innlagt vann, men vannopplegg fra plasttank, som fylles manuelt. Vannføringer med plastrør fra tank via 12V vannpumpe med trykkutjevner for vanntilførsel til servant og dusj. Varmtvann varmes opp av gass gjennomstrømningsvarmer, tilkoblet gassflake plassert i utvendig stålskap. Avløp fra servant og dusj med plastrør ut gjennom gulv til steinlagt grøft. Opplegg for vann fra 2012.

Bad utstyrt med servantinnredning og dusjkabinett med fast avløp. Utstyr fra 2012.



# Beskrivelse av eiendommen

Bad har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg nede ved gassovn og luke/ventil i delevvegg til gang.

Piper: Hytte har 2 stk Leca elementpiper. En pipe fra stue/kjøkken og en pipe i bad. Pipe i bad er ikke i bruk, da det er ikke tilkoblet ildsted.

Nytt heldekkende beslag på pipe over tak fra stue/kjøkken. Pipe nr 2. har murpuss med fotbeslag og toppbeslag.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte hvit fronter, laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Det medfølger frittstående gasskomfyr og kjøleskap, tilkoblet med rør fra gassflaske plasser under hyttegulv ved inngangsparti. 12V kjøkkenventilator med avkast ut gjennom yttervegger. Montert i 2012.

Vannopplegg kjøkken: Kaldtvann til kjøkkenkran med tilførsel fra vannkanne i kjøkkenbenk med bruk av 12V vannpumpe.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløp:

Avløp fra bad og kjøkken med plastrør ført ut av hytte til grøft, etablert av tidligere eier. Grøft er steinsatt og regnvann fra tak er ført til samme grøft.

Det foreligger ikke utslippstillatelse og anlegg er basert på prinsipp om at vann som bæres inn i hytte lovlig kan føres ut i terreng. Fast tilkobling av vanntilførsel vil kreve utslippstillatelse og annen type utvendig avløpsanlegg (godkjent gråvannrensaneanlegg).

Toalett løsning med nyere Jets toalett-system som er basert på vakum- og kvernpumpe med avløp til utvendig avfallbeholder med jute-sekk, som filtrer ut hoveddel av toalettavfall. Jutesekk tømmes på egnet sted, slik at avfall kan kompostere videre. Avløpsvann fra beholder skal behandles som svart vann og deponeres på egnet sted. Det foreligger ikke avløpstillatelse for utslipp av svartvann direkte ut i grunn.

Siden hytte ikke har innlagt vann og strøm, er det 12 V strøm for drift av anlegg og vann hentes fra vannkanne. I vintersesongen benyttes det tilsetning med isopropanol i vann, slik at veske i toalett, rør og pumpe ikke fryser.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og lufting med vinduer, som er normalt for hytter. Det foreligger ingen spesifikke krav til ventilasjon for uoppvarmet fritidsbolig.

Oppvarming med Wallas parafinovn med SMS fjernstyring. Ovn er plassert mot kjøkken og er tilkoblet pipe. Brenseltank for parafin er plassert på terreng under gulv. Alder på ovn ikke kjent. GSM styring er ny i 2022.

Vedfyring med peisovn i stue, ny i 2012.

I bad og toalett-rom er det fastmonterte gassvarmere på yttervegg, tilkoblet gassflaske i utvendig stålskap (skap med plass for 2 stk 11 kg beholdere). Gassvarmere montert i 2012.

El. anlegg:

Hytte har solcelleanlegg med utvendig socellepanel, styringstavle og 305 Ampere batteri fra 2017. Opplegg i hytte for belysning og strøm til TV, Wallas og vannpumper, samt annet småutstyr som kan

gå på 12V.

Videre er det nytt solstrømanlegg i 2023 med panel og batteri for strømforsyning til Jets toalett.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt ligger i slakt skrånende vestvendt terreng. Byggegrunn er ikke undersøkt. Fundamenter er satt ned på stedlig grunn.

Tidligere eier har etablert en drenggrøft på oversiden av hytte og ført denne ut på siden av hytte mot nordvest.

Drenering kan ikke sees på som en drenering av byggegrunn for hytte, men en avskjæringsgrøft som leder vekk vann.

Takstmann har ikke undersøkt funksjon på drenggrøft.

Opprinnelig hytte oppført på pilarer. I takst ved salg i 2012 ble det opplyst at det var gjort noe utbedringer av fundamentering/pilarer i 2003. Det skal da være gravd ut noe masser under pilarer, som er erstattet av pukk. Deretter er det støpt en betongpute som fundament for nye pilarer. Pilarer er av Lecablokker.

Tilbygg mot vest er det støpte betongsøyler satt ned i grunn. Det er isolert rundt nye pilarer, samt at det er gravd opp og isolert i grunn rundt alle fundamenter for terrasse og stue mot terrasse.

Mellom pilarer er det fylt inn med naturstein.

Borebrønn på ca 93 meter, etablert i 2018 (opplyst av tidligere eier). Brønn har nedsenket 230V vannpumpe med vannkran på toppen av brønn. Strøm til pumpe fra aggregat. Takstmann har ikke vurdert vannkvalitet. Tilstandsgrad er satt ut fra at borebrønn med vannpumpe har normal funksjon.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	98 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

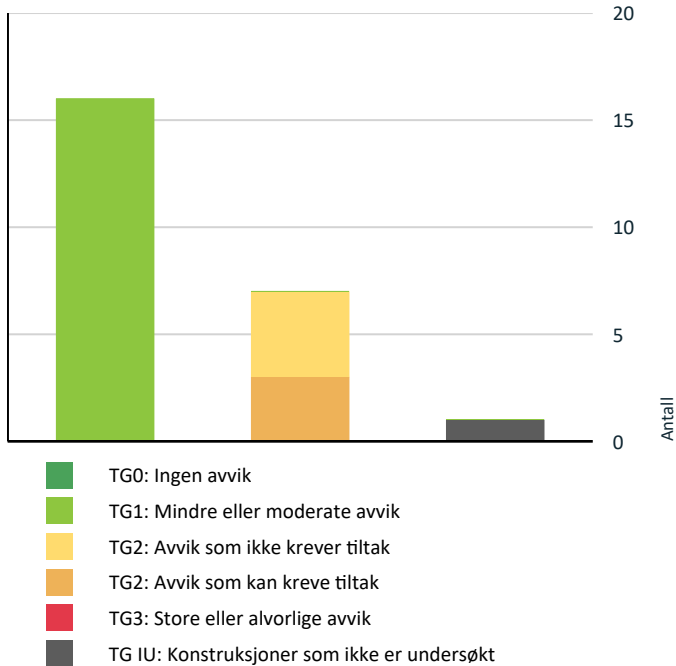
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

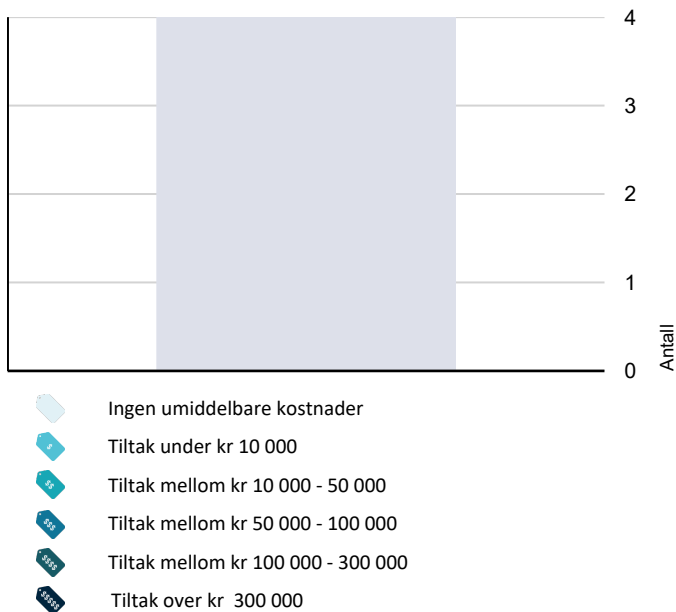
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Bad [Gå til side](#)

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1976

### Tilbygg / modernisering

2012      Tilbygg      Stue tilbygget/utvidet mot terrasse og mot vest.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Asfalt takshingel montert i 2013.

Deler av tak var dekket med snø ved befaring. Tilstandsgrad er satt ut fra alder.



### TG 1 Nedløp og beslag

Plastbelagte stål takrenner med nedløp og forbordbeslag. Taknedløp på overside av hytte ført ned i 110 mm PVC rør, gravd ned under hytte og ført ut i terreng på nedsiden av hytte. Taknedløp på hjørne av hytte mot annekset er ned på samme avløpsrør. Taknedløp mot nordvest er ført ut i terreng på nedsiden av hytte.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon. Opprinnelig hytte/vegg isolert med 10 cm. Nye vegger for tilbygg til stue har 15 cm isolasjon og vindtette plater utvendig. Vegger med stående bordkledning (over/underligger).

Musetetting er utført med lusinger (klosser mellom underliggere), som var normal utførelse tidligere. Det er kun tatt stikkprøver og ikke sjekket for alle vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vegger har ikke luftesjikt mellom bindingsverk og kledning iht dagen standard.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

I praksis er ikke noe problem med manglende luftesjikt for stående kledning med over og underligger i tørt innlandsklima. Hvis det en gang skal byttes kledning anbefales det å etablere lufting.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperrekonstruksjon i tre med innvendig skråtak for entre, gang, do-rom og bad. For stue er det sperrekonstruksjon med mønet himling og horisontal himling med kaldloft for tilbygg mot vest. Utvendig adkomst til loft via luke i gavl mot nord.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Noe skjevheter synlige på utvendig takflater, gjelder spesielt ved takfot mot vei. Sperrekonstruksjon har ikke luftesjikt under bordtak, som er vanlig for nyere konstruksjoner.

På kaldtloft ble det observert muselort på isolasjonsmatter.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Sperrekonstruksjon har utførelse fra byggeår og det var på den tiden ikke vanlig å lufte sperrekonstruksjon for hytter. Det er i dag vanlig med luftesjikt for sperre konstruksjoner og da spesielt viktig for konstruksjoner som er oppvarmet gjennom vinteren, for bla. å unngå ising ved takfot.

Konstruksjon har hatt denne utførelsen siden byggeår og det vurderes å ikke være nødvendig med utbedringer. Eventuelt luftesjikt kan etableres samtidig med omtekking av tak.

Skjevhet på tak overflater vurderes å ikke være nødvendig å utbedre, men vil muligens være naturlig å rette opp samtidig med omtekking av tak. Antas at det må rettes ved å justere høyder for fundamenter.

Det kan gjøres tiltak for å tette slik at mus ikke kommer inn i konstruksjon, men normalt vil dette kunne være vanskelig å få til på eldre hytte. Som tiltak anbefales det å sette ut musefeller, som besiktiges regelmessig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Mindre skjevheter på takflater



Retningsavvik på takfot mot vei



## TE1 Vinduer

# Tilstandsrapport

I hoveddel av hytte er det malte trevinduer og terrassedør fra 2012 med 2-lags isolerglass og utvendig sprosseramme . I gang ved bad er det vindu med isolerglass fra 1992. Kobla eller doble vinduer i entre, do-rom og bad. Alle vinduer er malt utvendig og fremstår med normal slitasje.

## 📍 TG 1 Dører

Malt hovedytterdør fra 2012 med preget fiskebensmønster utvendig.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## 📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattung med spaletgulv av 28 x120 terrassebord på bjelkelag på pilarer, antatt Leca kledd med naturstein. Noe takoverbygg i gavel på hytte ut mot terrasse. Tilsvarende trerrasse for inngangsparti med rekkverk på en side.

Terrasser har eldre bjelkelag med terrassebord fra 2012. Rekkverk ved inngangsparti er eldre.

2024 ble det oppført ny terrasseplattung med rekkverk på nedsiden av stue.

## INNVENDIG

### 📍 TG 1 Overflater

Gulv: Vinylbelegg i bad og tregulv i øvrige rom. Gulv i stue slipt i 2012, gulv i entre er malt og øvrige er lakkerte. Noe glipper mellom gulvbord må påregnes, samt normal slitasje tatt alder i betraktning.

Trepanel på vegger og himling med noe forskjellig overflatebehandling.

### 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med isolasjon og stubbeloft. På kjøkken er det luke i gulv til liten murt mat"kjeller". Murverk har noe sprekker og er ikke tett for mus.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som følge av setninger på pilarer er det noe mindre høydeforskjell på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik er ikke av en slik art at det er behov for utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Hytte har 2 stk Leca elementpiper. En pipe fra stue/kjøkken og en pipe i bad. Pipe i bad er ikke i bruk, da det er ikke tilkoblet ildsted.

Nytt heldekkende beslag på pipe over tak fra stue/kjøkken. Pipe nr 2. har murpuss med fotbeslag og toppbeslag.

I stue er det rentbrennende peisovn med glassplate på gulv, montert i 2012. Murt pusset mur bak ovn og noe murverk i naturstein mot yttervegg og kjøkken. I kjøkken er det tilkoblet Wallas ovn (diesel/parafin-ovn)

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe mot kjøkken har noe riss i murverk og krakelering på overflate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av overflater må ikke utbedres, da dette ikke har noen innvirkning på funksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Peisovn stue



Pipe mot kjøkken har noe riss i murverk og krakelering på overflate.



Pipei bad som ikke er i bruk.



Nytt heldekkende pipebeslag på pipe fra stue/kjøkken

## TE 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører fra byggeår med normal slitasje. Dør til kott/skap i gang er kuttet av i hjørne pga skråtak.

## TE 2 Bad

Bad med vinyl gulvbelegg, malt panel på vegg og i tak.

Bad har ikke innlagt vann, men vannopplegg fra plasttank, som fylles manuelt. Vannføringer med plastrør fra tank via 12V vannpumpe med trykkutjevner for vanntilførsel til servant og dusj.

Varmtvann varmes opp av gass gjennomstrømningsvarmer, tilkoblet gassflake plassert i utvendig stålskap. Avløp fra servant og dusj med plastrør ut gjennom gulv til steinlagt grøft. Opplagg for vann fra 2012.

Bad utstyrt med servantinnredning og dusjkabinett med fast avløp. Utstyr fra 2012.

Bad har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg nede ved gassovn og luke/ventil i delevegg til gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad har ikke vanntette sjikt som kreves for våtrom. Med våtrom menes bad, dusjrom og vaskerom, det vil si rom hvor overflater på vegger og gulv jevnlig eller av og til blir utsatt for fritt vann/bruksvann fra dusj eller annen bruk som utsetter overflater for fukt.

Det er søkt på overflater med fuktindikator og det var ingen indikasjoner på fukt i gulv og veggkonstruksjon.

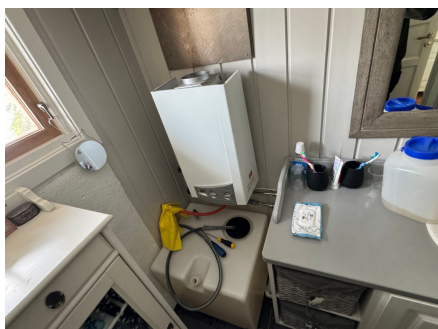
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad ikke har innlagt vann og overflater utsettes ikke for direkte direkte bruksvann.

Om det en gang i fremtiden blir aktuelt å legge inn vann i hytte, vil det måtte påregnes å gjøre noe oppgraderinger av bad, slik at eventuelt lekkasjevann føres til sluk. Innlegging av vann i hytte vil også kreve utslippstillatelse.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > ENTRÉ/GANG

#### **TG1** Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte hvit fronter, laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Det medfølger frittstående gasskomfyr og kjøleskap, tilkoblet med rør fra gassflaske plasser under hyttegulv ved inngangsparti.

Vannopplegg kjøkken: Kaldtvann til kjøkkenkran med tilførsel fra vannkanne i kjøkkenbenk med bruk av 12V vannpumpe.



### 1. ETASJE > ENTRÉ/GANG

#### **TG1** Avtrekk

12V kjøkkenventilator med avkast ut gjennom yttervegger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG1** Toalett rom

Ny toalett løsning med Jets toalett-system som er basert på vakum- og kvernpumpe med avløp til utvendig avfallbeholder med jute-sekk, som filtrer ut hoveddel av toalettavfall. Jutesekk tømmer på egnet sted, slik at avfall kan kompostere videre. Avløpsvann fra beholder skal behandles som svart vann og deponeres på egnet sted. Det foreligger ikke avløpstillatelse for utslipp av svartvann direkte ut i grunn.



# Tilstandsrapport

Siden hytte ikke har innlagt vann og strøm, er det 12 V strøm for drift av anlegg og vann hentes fra vannkanne. I vintersesongen benyttes det tilsetning med isopropanol i vann, slik at veske i toalett, rør og pumpe ikke fryser.

## TG 1 Avløpsrør

Avløp fra bad og kjøkken:

Avløp fra bad og kjøkken med plastrør ført ut av hytte til grøft, etablert av tidligere eier. Grøft er steinsatt og regnvann fra tak er ført til samme grøft. Det foreligger ikke utslippstillatelse og anlegg er basert på prinsipp om at vann som bæres inn i hytte lovlig kan føres ut i terreng. Fast tilkobling av vanntilførsel vil kreve utslippstillatelse og annen type utvendig avløpsanlegg (godkjent gråvannrensaneanlegg).

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og lufting med vinduer, som er normalt for hytter. Det foreligger ingen spesifikke krav til ventilasjon for oppvarmet fritidsbolig.

## TG 1 Oppvarming

Oppvarming med Wallas parafinovn med SMS fjernstyring. Ovn er plassert mot kjøkken og er tilkoblet pipe. Brenseltank for parafin er plassert på terreng under gulv. Alder på ovn ikke kjent. GSM styring er ny i 2022.

Vedfyring med peisovn i stue, ny i 2012.

I bad og toalett-rom er det fastmonterte gassvarmere på yttervegg, tilkoblet gassflaske i utvendig stålskap (skap med plass for 2 stk 11 kg beholdere). Gassvarmere montert i 2012.

Takstmann har ikke testet funksjon for varmekilder. Tilstandsgrad er satt ut fra at det opplyses at varmekilder fungerer normalt.



Wallas ovn



Gass ovn på toalett og bad

## TG 1 12V solcelleanlegg

Hytte har solcelleanlegg med utvendig solcellepanel, styringstavle og 305 Ampere batteri (nytt batteri i 2017). Opplegg i hytte for belysning og strøm til TV, Wallas og vannpumper, samt annet småutstyr som kan gå på 12V.

I tillegg er det nytt solstrømanlegg i 2023 med panel og batteri for strømforsyning til Jets toalett.

Tilstandsgrad er satt ut fra at det opplyses at strømanlegg har normal funksjon.

## 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.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn ikke undersøkt. Fundamenter er satt ned på stedlig grunn.

### TG 1U Drenering

Det er ikke anlagt drenering for byggegrunn.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig hytte oppført på pilarer. I takst ved salg i 2012 ble det opplyst at det var gjort noe utbedringer av fundamentering/pilarer i 2003. Det skal da være gravd ut noe masser under pilarer, som er erstattet av pukk. Deretter er det støpt en betongpute som fundament for nye pilarer. Pilarer er av Lecablokker.

Tilbygg mot vest er det støpte betongsøyler satt ned i grunn. Det er isolert rundt nye pilarer, samt at det er gravd opp og isolert i grunn rundt alle fundamenter for terrasse og stue mot terrasse. Mellom pilarer er det fylt inn med naturstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre skjevheter i deler av bygningskonstruksjon. Stedvis noe skjevheter på pilarer under hytte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det antas at tiltak utført i 2003, samt tiltak i senere år har bidratt til stabilisert fundamentering og at det således ikke er behov for utbedringer.



### TG 2 Terrengforhold

Tomt ligger i slakt skrånende vestvendt terreng.

# Tilstandsrapport

Tidligere eier har gravd en drenggrøft på oversiden av hytte og ført denne ut på siden av hytte mot nordvest. Drenering kan ikke sees på som en drenering av byggegrunn for hytte, men en avskjæringsgrøft som leder vekk vann. Takstmann har ikke undersøkt funksjon på drenggrøft.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke gjort noe masseutskiftinger i byggegrunn og fundamenter er satt ned på stedlige masser. Det må påregnes at det er noe fukt i byggegrunn.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det antas å være utført nødvendige tiltak for å stabilisere fundamenter, men på sikt kan det ikke utelukkes at det kan være behov for f. eks å etablere drenggrøft mellom vei og hytte, som tar opp vann fra terreng som faller mot hytte.

## TC 1 Borebrønn

Borebrønn på ca 93 meter, etablert i 2018 (opplyst av tidligere eier). Brønn har nedsenket 230V vannpumpe med vannkran på toppen av brønn. Strøm til pumpe fra aggregat. Takstmann har ikke vurdert vannkvalitet. Tilstandsgrad er satt ut fra at borebrønn med vannpumpe har normal funksjon.



Tapekran for borebrønn

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

### Byggeår

2000

### Kommentar

Ca byggeår

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Anneks oppført på Lecapilarer på stedlig grunn. Gulvkonstruksjon med trebjelkelag og tregulv. Vegger i bindingsverk med stående tømmermannskledning. Trevinduer malt utvendig, type kobla med 1+1 lags glass. Ytterdører med malt panel utvendig. Naturpanel på vegger og i himlinger.

Saltak med sperrekonstruksjon. Røstet tak i oppholdsrom med lagringshems over bod. Tak tekket med takshingel. Takrenne for taksida over svalgang.

Svalgang (overbygget inngangsparti) på langsiden av bygning med spaltegulv av terrassebord og beiset rekkver.

Bygning i generelt god stand. Bygning har mindre skjevhet synlig på tak, som skyldes at det har vært mindre setninger på fundamenter.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m<sup>2</sup>/88 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Kjøkken, 2 Gang, 3 Soverom, Entré, Stue, Bad

*Andre bygg:* Anneks

*Bruksareal andre bygg:* 10 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 2 050 000

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

2 200 000

## Konklusjon markedsverdi

2 200 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked eiendommen den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Stipulerte kommunale utgifter inklusive eiendomsskatt	Kr.	4 000
Stipulert kostnad forsikring bygning	Kr.	4 000
Stipulerte årlige vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>23 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 450 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>120 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 570 000**

## 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.	500 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 050 000</b>
--	------------	------------------



# 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

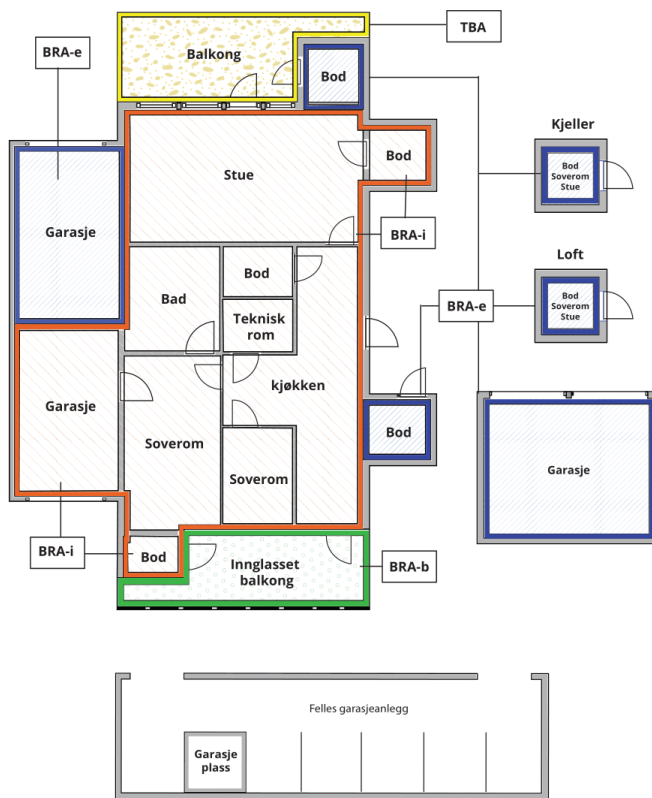
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88			88	24
<b>SUM</b>	<b>88</b>				<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Gang, Toalett-rom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken m/spisestue, Bad, Stue		

### Kommentar

Åpent areal gjelder terrasse mot vei og overbygget inngangsparti

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	7	3		10	
<b>SUM</b>	<b>7</b>	<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bod, Innredet rom (ekstra soverom)		

## Kommentar

I tillegg til bruksareal er det overbygget svalgang

## 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	88	0
Anneks	7	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Rune Kristoffersen	Takstingeniør
26.4.2024	Rune Kristoffersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	80	46		0	1993.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hovdavegen 131

### Hjemmelshaver

Kjersti Feilberg Jacobsen og Espen Feilberg  
Jacobsen

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Privat bomvei

### Tilknytning vann

Hytte har ikke innlagt vann. Borebrønn på egen tomt

### Tilknytning avløp

Ingen tilknytning av avløp. Gråvann føres ut i steinsatt grøft i grunn.

### Regulering

LNFR område i kommuneplan (landbruk, natur, friluftsområde og reinbeite) med spredt hyttebebyggelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	26.04.2024		Innhentet		Nei
Egenerklæring	24.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.04.2024		Innhentet		Ja

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.05.2024	
2	18.05.2024	
3	30.05.2024	
4	25.03.2025	
5	31.03.2025	

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

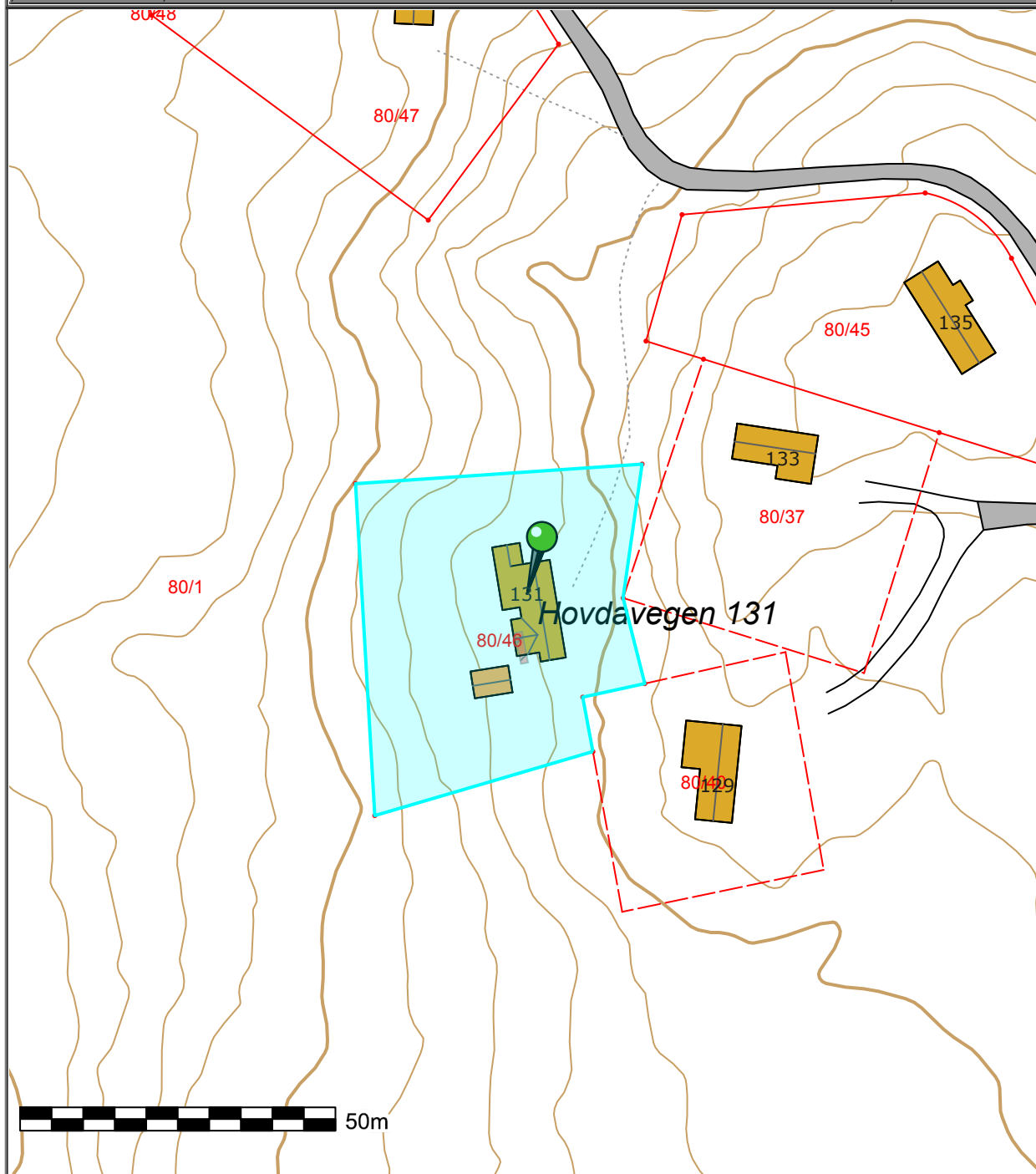
veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at 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

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

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 46	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Hovdavegen 131, 3528 HEDALEN				
Hj.haver/Fester:						
<b>SØR- AURDAL KOMMUNE</b>	Dato: 3/2-2022 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.