





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Tonsåslinna 506, 2910 AURDAL  
 NORD-AURDAL kommune  
 # gnr. 103, bnr. 79

## Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.06.2024

Rapportdato: 19.06.2024

Oppdragsnr.: 11138-1469

Referansenummer: GG1818

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024194



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere 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 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 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 © Norsk takst 2023

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Tobakkatn ovenfor Bjørgo mot Tonsåsen i Nord Aurdal kommune. Avstand til Aurdal med matbutikk og restaurant er 9 km og avstand til Leira med alle fasiliteter er 17 km. Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot dalføret. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til preparerte skiløyper på bla. Tonsåsen.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, annekst og dokkehus. (dokkehus er ikke nærmere kommentert i rapport, men medtatt i tomteverdi)

Hytta har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Tilkoblet strøm, men ikke innlagt vann eller avløp/kloakk. Toalettløsning med forbrenningstoalett i hytte eller utedo/bioto i annekst.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1968 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Det er foretatt betydelige påkostninger senere årene (tidsperiode 2004 - 2018) med bla.

- Oppgradert kjøkken
- Etterisolert takkonstruksjon, skiftet tak med tilhørende beslag/takrenner
- Vegg i bakkant har skiftet kledning
- Utvidet og bygget stor terrasse. Vedbod mellom terrasse og annekst
- Skiftet vinduer og terrassedør
- Modernisert/oppusset med maling av enkelte overflater
- Skiftet dusjkabinett og montert forbrenningstoalett
- Montert snøfanger
- Montert vask/servant med vannopplegg i vindfang

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av utidsmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger. For ytterligere opplysninger se rapport.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekket med stålplater, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Montert snøfanger mot terrasse og takstigeitrinn på tekking.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vindu av 1+1-lags glass i teramme. Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Overbygd inngangsparti på 3 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller. Stor terrasse utifra stue på 79 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Trapp ned fra terrasse til annekst.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkert heltre av gran/furu, teppegulv i et soverom.

Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe. Åpen plassmurt peis i stue i malt teglstein og pusset utførelse.

Innvendig har fritidsboligen malte heltre og fyllingsdører.

Plassbygde køyesenger og skap på et soverom, stedvis enkelte overskap på det endre.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i malt folierte plater og malte eike fronter med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskum med kran av stål. Ventilator.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Bad har malt tregulv, malt trepanel på vegger og himling. Montert dusjkabinett og forbrenningstoalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

### Kjøkken:

Vannopplegg med vann fra beholder i kjøkkenskap, tilknyttet vannpumpe og bereder.

Vann og avløpsrør av plast.

### Vindfang, bad:

Vannopplegg med vann fra beholder tilnyttet vannpumpe og bereder, montert servant med kran. Vann og avløpsrør av plast.

Varmtvannsberedere plassert i kjøkkenskap og vindfang.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringer med automatsikringer og gsm varmestyring plassert i soverom. Fjernavleser er montert.

Montert røykvarsler og slukkeutstyr med brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt med natureng/gress ved hytte, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 720 m.o.h.

Anneks med soverom, toalettrom og bod.

Yttervegger i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong. Saltakkkonstruksjon med sperrer, teknet med stålplater og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Ytterdører av malt tre, adkomst til soverom, toalettrom og bod.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Soverom har heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel.

Innlagt strøm, elektrisk oppvarming med panelovn.

Toalettrom har malt tregulv, malt trepanel på vegger og himling. Biotoalett med tank i kryprom og lufting over tak.

Bod har gulv av sponplater, uinnrede vegger og trepanel i himling.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	46 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

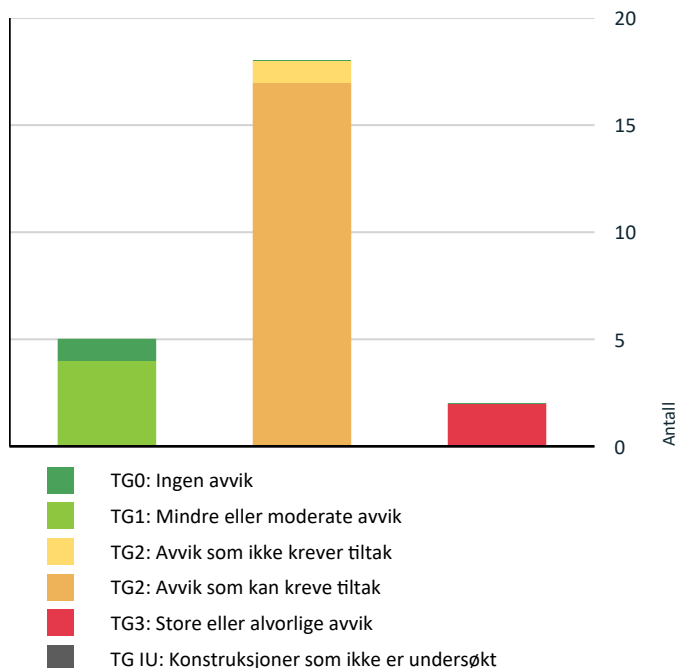
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Terrasse er ikke byggemeldt, tiltak anbefales.

## Anneks

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

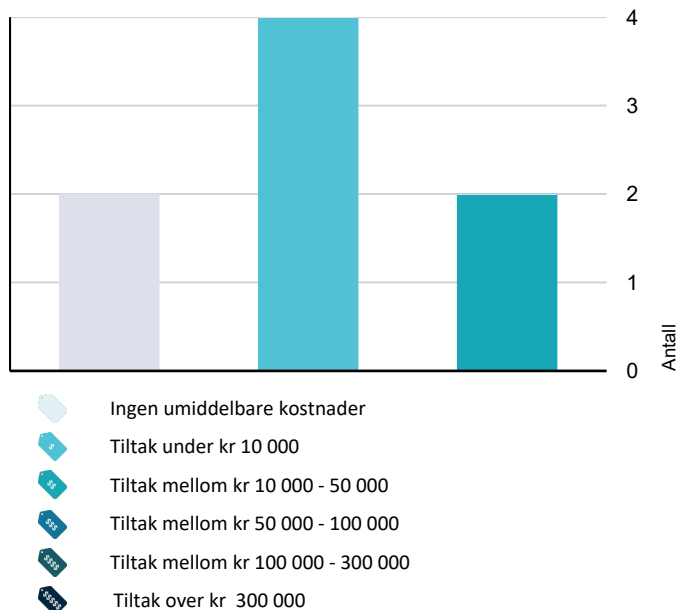
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 103/79 i Nord Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

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). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettningstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Bad > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og tidligere salgsopp-gave.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Oppgradert kjøkken
2014	Modernisering	Etterisolert takkonstruksjon, skiftet tak med tilhørende beslag/takrenner
2015	Modernisering	Vegg i bakkant har skiftet kledning
2017	Modernisering	Utvidet og bygget stor terrasse. Vedbod mellom terrasse og annek
2017	Modernisering	Skiftet vinduer og terrassedør
2017	Modernisering	Modernisert/oppusset med maling av enkelte overflater i 2017 og 2018
2018	Modernisering	Skiftet dusjkabinett og montert forbrenningstoalett
2018	Modernisering	Montert snøfanger
2021	Modernisering	Montert vask/servant med vannopplegg i vindfang

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekket med stålplater, inspirert fra bakkenivå.

### TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Montert snøfanger mot terrasse og takstige-trinn på tekking.

#### Vurdering av avvik:

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

Bemerket dels nedbøying/skjev takrenne utifra forkant og anbefales oppretting. Trolig kroker for stige til tekking som årsak og anbefales fjerning da bruk fører til sidebelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Anbefaler bortledning av takvann bort fra bygningskropp



Nedbøy av renne på overside

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Opplyst skiftet kledning på en vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting, etterisolering og vindtetting.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med sperrer.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon er kontrollert fra luke i gavl, registrert spor etter mus/skadedyr og anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas evt. avvik) Begrenset lufting i loft, fra undertak er denne skiftet og mot/langs takfot var det stedvis fuktskjolder og trolig kondensering som årsaksammenhengende. Kondens kan forekomme i overgang/konstruksjon og tiltak anbefales. Fra gesims er det glipper, manglende lufting og ikke montert netting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Vinduer - 2

Enkelte vindu av 1+1-lags glass i treramme.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Må hensyntas alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

## ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

**Årstill:** 2017      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.

Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue (2017) tg1.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør er fra byggeår og god stand tatt alder i betraktning.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 3 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

Stor terrasse utfra stue på 79 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Trapp ned fra terrasse til anneks.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevhet i konstruksjon, årsaksammenhengende med lange spenn og noe ufagmessig/enkel fundamentering. Tiltak med tilstrekkelige bærebjelker og ned på fast grunn bør foretas.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Enkel oppstøtning/fundamentering

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkert heltre av gran/furu, teppegulv i et soverom. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel. Raustet himling med synlige tømmeråser i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje/riper på gulv er registrert, slip/overflatebehandling må etterhvert foretas.

Registrert maur i hytte, anbefales tilsyn. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas) Jmf eier er det ikke registrert skade, det er påpasset med maurmiddel.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltaksbehov bør påregnes.

# Tilstandsrapport



Slitasje på gulvoverflate.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag.

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 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 30 mm i hele rommet.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe.

Åpen plassmurt peis i stue i malt teglstein og pusset utførelse.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Jmf krav om avstand mellom brennbart materiale og pipe er deler av kjøkkeninnredning/brennbart material for nær pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Innredning/brennbart materiale er beliggende inntil skorstein



Slitasje på pipe/krans over tak

## ! TG 2 Krypjkjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypjkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypjkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjønning fra grunn og terreng, fra terreng på gavlegg og dels overside er maksimale forhold for fukt mot mur/kryprom registrert. Ved fuktmåletaking ved tidligere gulvluke som nå er blendet på kjøkken var det fuktutslag over normalt fuktinnhold, som er en indikasjon på at avvik kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

(må hensyntas at kryprom ikke er undersøkt, må tas forbehold om evt. avvik i konstruksjonen)



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte heltre og fyllingsdører.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygde køyesenger og skap på et soverom, stedvis enkelte overskap på det endre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt folierte plater og malte eike fronter med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder og slitasje, stedvis slitasje på fronter og oppussing/modernisering kan vurderes.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Brukslitasje



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

### 1.ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater og konstruksjon

Bad har malt tregulv, malt trepanel på vegger og himling. Montert dusjkabinett og forbrenningstoalett.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har og vil kunne fungere ved forsiktig bruk. Men må hensyntas at det er vann fra forbrukstank der lekkasje kan forekomme og nedtapping bør foretas ved avreise.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

# Tilstandsrapport

## Kjøkken:

Vannopplegg med vann fra beholder i kjøkkenskap, tilknyttet vannpumpe og bereder. Vann og avløpsrør av plast.

## Vindfang, bad:

Vannopplegg med vann fra beholder tilnyttet vannpumpe og bereder, montert servant med kran. Vann og avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse på anlegget.

(avvik omhandler opplegg på kjøkken)

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberedere plassert i kjøkkenskap og vindfang.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Etableert enkel avløp til avløpsledning.

(avvik omhandler opplegg på kjøkken)

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringer med automatsikringer og gsm varmestyring plassert i soverom. Fjernavleser er montert, skiftet i 2017.

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.  
**2018 Oppdatert i september 2018 med 2 nye kurser til forbrenningstolett og LED utelamper**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Vi kan ikke svare for hva som har skjedd før mars 2017**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Foreligger ikke samsvarserklæring, arbeidet er utført på dugnad av faglært, godkjent elektriker**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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 iht egenerklæringskjema fra forrige eier så er det krysset for JA at det er utført elkontroll**
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringskap

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

# Tilstandsrapport

kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

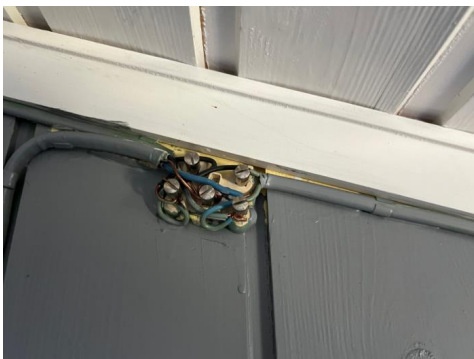
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Anbefales kontroll, kostnadsestimat medtatt for kontroll og evt. tiltak/forbedringer kommer itillegg.**

## Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fare ved berøring

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Montert røykvarsler og slukkeutstyr med brannslukningsapparat.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

3. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

### Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Terrengforhold

Tomt med natureng/gress ved hytte, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 720 m.o.h.

#### Vurdering av avvik:

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



# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

#### Byggeår

2002

#### Kommentar

Igangsettelsestillatelse gitt i 2002

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Anneks med soverom, toalettrom og bod.

Yttervegger i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong. Saltakkkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Ytterdører av malt tre, adkomst til soverom, toalettrom og bod.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Soverom har heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel.

Innlagt strøm, elektrisk oppvarming med panelovn.

Toalettrom har malt tregulv, malt trepanel på vegger og himling. Biotoalett med tank i kryprom og lufting over tak.

Bod har gulv av sponplater, uinnrede vegger og trepanel i himling.

Vedlikehold, mangler:

Vindu i bod er knust. gjenstår arbeid på terrasse på overside.

### Tilbygg / modernisering

2018    Modernisering    Terrasse

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 46 m<sup>2</sup>/46 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, 2 Soverom

*Andre bygg:* Anneks  
*Bruksareal andre bygg:* 18 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 1 200 000

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 1 650 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**1 200 000**

### Konklusjon markedsverdi

**1 200 000**

### 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 er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Tostølvegen 116 ,2910 AURDAL 69 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	13-11-2019	1 390 000	<b>1 510 000</b>	0	1 510 000	<b>21 884</b>
2 Tostølvegen 119 ,2910 AURDAL 43 m <sup>2</sup> 1955 2 sov	18-07-2021	1 000 000	<b>900 000</b>	0	900 000	<b>20 930</b>
3 Tonsåslinna 702 ,2910 AURDAL 42 m <sup>2</sup> 1947 2 sov	10-07-2016	650 000	<b>870 000</b>	0	870 000	<b>20 714</b>
4 Tonshøgde 17 ,2910 AURDAL 87 m <sup>2</sup> 1924 5 sov	20-04-2017	1 500 000	<b>1 600 000</b>	0	1 600 000	<b>18 391</b>
5 Tonshøgde 8 ,2910 AURDAL 79 m <sup>2</sup> 1966 3 sov	28-12-2021	1 200 000	<b>1 300 000</b>	0	1 300 000	<b>16 456</b>
6 Tonshøgde 10 ,2910 AURDAL 69 m <sup>2</sup> 1973 2 sov	01-11-2020	1 100 000	<b>1 060 000</b>	0	1 060 000	<b>15 362</b>
7 Tonshøgde 6 ,2910 AURDAL 66 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	06-08-2023	990 000	<b>990 000</b>	0	990 000	<b>15 000</b>
8 Tonsåslinna 435 ,2910 AURDAL 42 m <sup>2</sup> 1963 2 sov	13-04-2020	575 000	<b>550 000</b>	0	550 000	<b>13 095</b>

### 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.	4 000
Forsikring (stipulert)	Kr.	3 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>

#### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 1 350 000**

### 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.	300 000
-------------------	-----	---------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 300 000**

#### 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

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 650 000</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

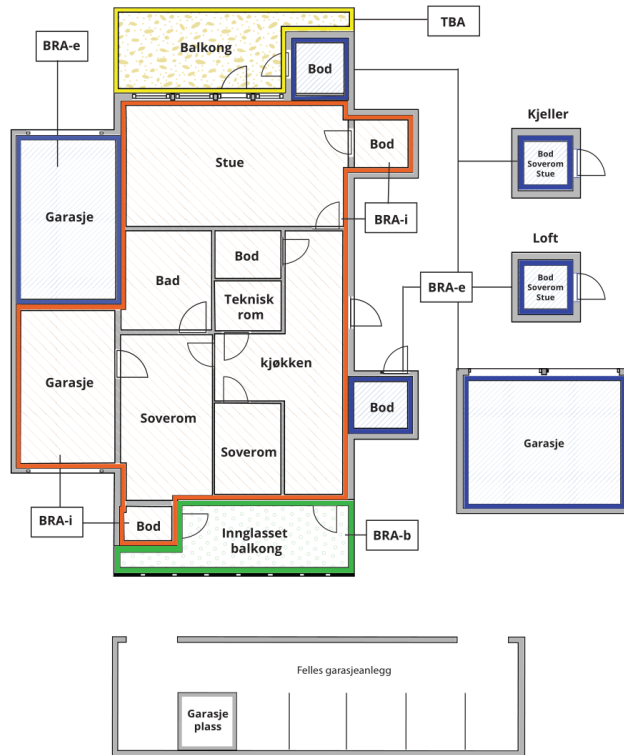
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	46			46	82		46
<b>SUM</b>	<b>46</b>				<b>82</b>		<b>46</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang , Bad, Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

Terrasser med åpent areal (TBA) er terrasse stor av størrelse med vinkler og forskjell bredde mot terreng, noe som gjør arealmåling vanskelig å måle og areal av terrasse/TBA kan derfor avvike.

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Terrasse er ikke byggemeldt, tiltak anbefales.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		18		18	20		18
<b>SUM</b>		<b>18</b>			<b>20</b>		<b>18</b>

**SUM BRA** 18

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Soverom , Toalettrom , Bod	

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.  
Rombenevnlse 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:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	46	0
Anneks	11	7

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2024	Stian Hagen	Takstingeniør



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	103	79		0	1998.4 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Tonsåslinna 506

### Hjemmelshaver

Hoseth Gun Anitha 1/2, Byman Roger Myran 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Tobakkatn ovenfor Bjørgo mot Tonsåsen i Nord Aurdal kommune. Avstand til Aurdal med matbutikk og restaurant er 9 km og avstand til Leira med alle fasiliteter er 17 km. Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot dalføret. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til preparerte skiløyper på bla. Tonsåsen.

### Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei med innkjørsel av grus/naturvei og parkering ved hytta. (tidligere kjerrevei/traktorvei forbi eiendom, må holdes åpen/fri ved evt. bruk til naboeiendom)

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Sommervannledning med kran på terrasse. Vann/drikkevann må medbringes.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. Toalettløsning med forbrenningstolett i hytte. Utedo/biodo ved anneks.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser. Eiendommen er beliggende i gul støyzone mot Fv 33, noe støy må påregnes. Jmf NVE ligger eiendommen i aktsomhetszone for snøskred.

### Om tomten

Tomt med natureng/gress ved hytte, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 720 m.o.h. Utepeis på tomt ved østlig gavlvegg. (behov for tiltak/vedlikehold)

### 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 taksten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	22.05.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	22.05.2024	Kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eierper epost.	Gjennomgått	0	Nei
Skjema elektrisk anlegg signert av eier 26.05.2024			Gjennomgått	0	Nei
Faktura snøfanger 2018			Gjennomgått	0	Nei
Byggetegning Anneks fra 2002			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GG1818>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon