

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Svarttjernvegen 51, 3528 HEDALEN
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 89, bnr. 178

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 10.07.2025

Oppdragsnr.: 19145-1371

Referansenummer: WK1308

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er bebygd med Heddahytte fra 2013. Hytta fremstår som godt vedlikeholdt og forsiktig brukt.

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

Det er registrert tg3 punkt grunnet manglende snøfangere i områder hvor naturlig opphold og ferdsel foregår. Generelt fremstår hytta som i god stand og med normale bruksfunksjoner.

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

Uthus normalt vedlikeholdt og i normal stand.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/modulskjøter. Utlekking med ca 23 mm lekter for ventilering av kledning.

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtredragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/skråhimling. Leverandører opplyser at taket er oppbygd med rupanel med diffusjonsåpen undertaksduk for ventilering av konstruksjonen. Vinduer med trekarm og 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftevinduer.

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

Terrasse ved inngang og i stueende bygd medimpregnerte materialer. Fundamenter med betongpunkt/ pilarer. Rekkverk med lav høyde på terrasser. Levegg på terrasse stueende Foran inngang er det tretrapp med trinn ned på terreng. Det er vurdert ut fra høyde mellom terreng og gulv inngangsterrasse at rekkverk ikke er nødvendig for sikker bruk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet

overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. Ved inngang er det fliser på påstøp med varmekabler. I teknisk rom og bod er det beleg. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Bygget har gulv på grunn av betong med tilfarere og noe påstøp i bad, inngang og badstue. Ingen utslag på fukt ved befaringen. Det har tidligere vært målt betydelige forekomster av radon inne i bygget og i vanntilførsel Tiltak er utført med avsug ut av bygget. Det er montert digitale målere rundt i bygget for å holde forholdet under oppsikt. Ved befaringen viser digitale målere verdier godt under faresoner og tiltaksgrense.

Bygget har stålpipa med uisolerte elementer fra peisovn og opp mot himling, herfra er det isolerte rør/ elementer over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbart materiale mm. Funksjon er ikke testet. Utvendig tetting med silikonstreng rundt pipe ved beslag er vedlikeholdt i 2024.

Det er ikke synlig lekkasje eller spor etter dette ved befaringen. Byggemåten med taggjennomføring uten heldekkende beslag tilsier at tilsyn og vedlikehold må gjennomføres med korte intervaller for å forebygge vanninntrengning. Etablering av heldekkende besalg over tak bør vurderes.

Dører består av dørblad med glatte malte flater. Karmer av tre. Normal funksjon ved befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Faktura membran er oversendt av utførende flislegger/ murer.

I dusjnise er det flislagte overflater. Det er opplyst at det er membranplater bak fliser. I andre områder i badet er vegger kledd med trepanel.

Gulv i rommet har overflater av fliser på påstøp med varmekabler. Gulv er utført med slakt fall mot sluk i rommet. Fall er målt til ca 1:100 mellom servant og sluk i dusjnise, noe skakere i resterend del av rommet.

Det er montert sluk av plast i gulv i dusjnise. Det er opplyst at det er benyttet smøremembran med mansjetter for gjennomføringer i gulv. Det er oversendt faktura dokumentasjon fra murer vedrørende benyttet membranmateriale.

Det er innredning med integrert servant, hvitmalte fronter skuffer/dører. Videre er det gulvmontert wc og dusjvegger montert på vegg ved dusj.

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av skrog og fronter av heltre furu. Benkeplate består av laminert plate med nedfelt koketopp og vask.. Glassplate på vegg over benk Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og platetopp. Noe behov for justering av dører.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut av bygget.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv med fliser på påstøp med varmekabler.
Vegger og himling er kledd med granpanel.
Sittebenker av tre.
Badstueventiler av tre.
Badstuedør med dørrblad av glass.
Badstua har elektrisk badstueovn av type Tylø. Funksjon er ikke testet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har vannrør med rør i rør system med koblingsskap med drenering til gulv med belegget og sluk.
Ikke synlige lekkasjer eller skader ved befaringen. Noe utenpåliggende kobberrør i teknisk rom.
Det er montert Waterguard under kjøkkenninnredning.
Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm.
Ikke registrert synlige skader eller lekkasjer ved befaringen.
Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.
Varmtvannstank av type Høiax er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 150 liter.
Det er etablert radonavsug med betjening med bryter i kjøkkenbenk under vask.
Bygget har elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult ledningsnett og belysning med spotlights på skinner i tillegg til noe taklamper. Varmekabler i flislagte gulv. Det er etablert Sikom varmestyring i tillegg til at det etablert panelovner med mulighet for individuell styring.
Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.
Det er etablert byggegrop med kult og drenerende masser. Det er opplyst at det er dreneringsgrøft ut av tomta. Det er tørt på terreng rundt bygget ved befaringen.
Bygget har fundamentering med ringmur av betong. Betongplate på grunn. Eier opplyser at det er isolering med trykkfast isolering ca 1 meter ut fra mur rundt bygget. Fundament fremstår som stabilt.
Terreng med noe pukk og gressdekke rundt muren.
Vann og avløp er tilknyttet felles anlegg for vann og avløp for hyttefeltet. Eier opplyser at det årlig tas vannprøver. Anleggene driftes av hytteveiv

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger oversendt av eier stemmer godt overens med rombruk/ eksisterende bygg ved befaringen.

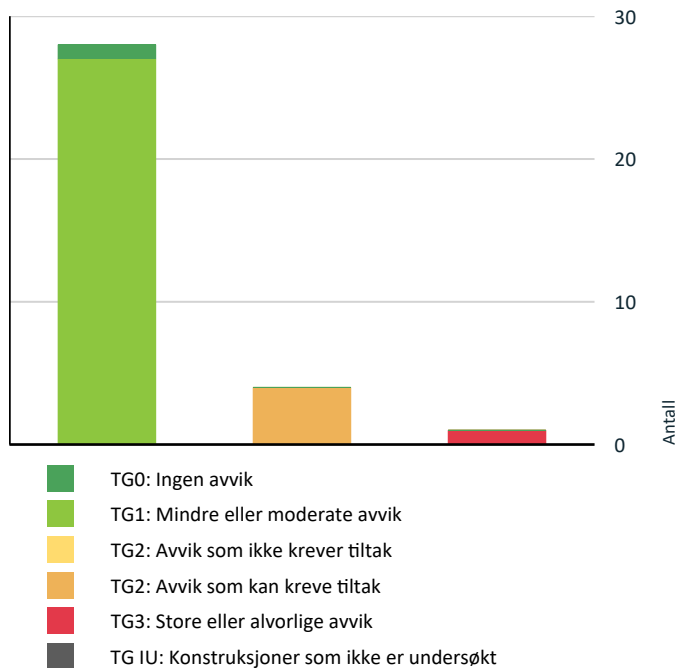
Uthus

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

Tegninger oversendt av eier stemmer godt overens med rombruk/ eksisterende bygg ved befaringen.

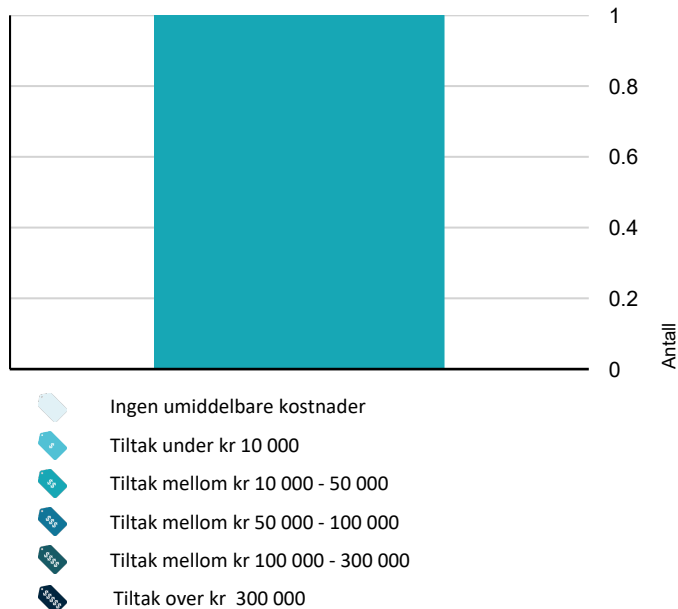
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng og sige ved takfot.

Boligen er møblert ved befaringen.

Eier har gitt informasjon om bygninger, eiendom og årlige kostnader.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Opplyst av rekvirent/ eier ved befaringen.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normalt god standard

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt. Løpende vedlikehold utføres i henhold til FVD.

Tilbygg / modernisering

2014	Annet	Montert utelys
2015	Annet	Rekkverk og levegg terrasse
2016	Annet	Gjennomført tiltak i forhold til radon
2017	Annet	Etablert sauesperrer
2020	Modernisering	Byttet panelovner
2024	Annet	Montert sauesperrer inngang med mer

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ut fra type takteking er det vurdert som sannsynlig at takras vil kunne forekomme fra ca 22 graders takvinkel. Her er takvinkel ca 27 grader. Dette tilsier at takras kan forekomme i områder hvor en naturlig ferdes eller oppholder seg.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere bør monteres for å forebygge fare for takras i områder med naturlig ferdsel/ opphold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/ modulsjøter. Utlekking med ca 23 mm lekter for ventilering av kledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtretragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/ skråhimling. Leverandører opplyser at taket er oppbygd med rupanel med diffusjonsåpen undertaksduk for ventilering av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

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



TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang og i stueende bygd med impregnerte materialer. Fundamenter med betongpunkt/ pilarer. Rekkverk med lav høyde på terrasser. Levegg på terrasse stueende



TG 1 Utvendige trapper

Foran inngang er det tretrapp med trinn ned på terreng. Det er vurdert ut fra høyde mellom terreng og gulv inngangsterrasse at rekkverk ikke er nødvendig for sikker bruk.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. Ved inngang er det fliser på påstøp med varmekabler. I teknisk rom og bod er det belegg. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv på grunn av betong med tilfarere og noe påstøp i bad, inngang og badstue. Ingen utslag på fukt ved befaringen.

Tilstandsrapport

! TG 1 Radon

Det har tidligere vært målt betydelige forekomster av radon inne i bygget og i vanntilførsel. Tiltak er utført med avsug ut av bygget. Det er montert digitale målere rundt i bygget for å holde forholdet under oppsikt. Ved befaringen viser digitale målere verdier godt under faresoner og tiltaksgrense.



Digital måler montert i bygget

! TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har stålpipes med uisolerte elementer fra peisovn og opp mot himling, herfra er det isolerte rør/elementer over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbart materiale mm. Funksjon er ikke testet. Utvendig tetting med silikonstreng rundt pipe ved beslag er vedlikeholdt i 2024.

Det er ikke synlig lekkasje eller spor etter dette ved befaringen. Byggemåten med taggjennomføring uten heldekkende beslag tilsier at tilsyn og vedlikehold må gjennomføres med korte intervaller for å forebygge vanninntrengning. Etablering av heldekkende beslag over tak bør vurderes.

! TG 1 Innvendige dører

Dører består av dørblad med glatte malte flater. Karmer av tre. Normal funksjon ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Faktura membran er oversendt av utførende flislegger/murer.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

I dusjnise er det flislagte overflater. Det er opplyst at det er membranplater bak fliser. I andre områder i badet er vegger kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert dør og overflater av trepanel i områder definert som våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være uforholdsmessig å gjøre tiltak med å fjerne dør. Som forebyggende tiltak bør en jevnlig rengjøre sluk for å sørge for åpent avløp. Søl av vann på utsiden av dusjsone må unngås.



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv i rommet har overflater av fliser på påstøp med varmekabler. Gulv er utført med slakt fall mot sluk i rommet. Fall er målt til ca 1:100 mellom servant og sluk i dusjnise, noe skakere i resterend del av rommet.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert sluk av plast i gulv i dusjnise. Det er opplyst at det er benyttet smøremembran med mansjetter for gjennomføringer i gulv. Det er oversendt faktura dokumentasjon fra murer vedrørende benyttet membranmateriale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger med trepanel i våtsoner er etablert uten membran/ tettesjikt. Dette gjelder på sider av dusj og rundt servant. Det er registrert liten glippe mellom klemring sluk og selve sluken på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at rommet skal tilfredsstillere krav til gulv i våtrom må tettesjikt og sluk etableres. Forhold i sluk bør undersøkes nærmere. Ved fortsatt bruk av eksisterende løsning må vannsprut på overflater uten membran/ tettesjikt unngås. Byggemåten er typisk for fritidsboliger og vil normalt sett fungere med forsiktig bruk.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med integrert servant, hvitmalt fronter skuffer/ dører. Videre er det gulvmontert wc og dusjvegg montert på vegg ved dusj.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av skrog og fronter av heltre furu. Benkeplate består av laminert plate med nedfelt koketopp og vask. Glassplate på vegg over benk. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og platetopp. Noe behov for justering av dører.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut av bygget.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv med fliser på påstøp med varmekabler.
Vegger og himling er kledd med granpanel.
Sittbenker av tre.
Badstueventiler av tre.
Badstuedør med dørblad av glass.

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstua har elektrisk badstueovn av type Tylø. Funksjon er ikke testet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Bygget har vannrør med rør i rør system med koblingsskap med drenering til gulv med belegget og sluk.
Ikke synlige lekkasjer eller skader ved befaringen. Noe utenpåliggende kobberrør i teknisk rom.
Det er montert Waterguard under kjøkkeninnredning.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm.
Ikke registrert synlige skader eller lekkasjer ved befaringen

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank av type Høiax er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 150 liter.



! TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert radonavsug med betjening med bryter i kjøkkenbenk under vask.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Bygget har elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult ledningsnett og belysning med spotlights på skinner i tillegg til noe taklamper. Varmekabler i flislagte gulv. Det er etablert Sikom varmestyring i tillegg til at det etablert panelovner med mulighet for individuell styring.

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.

2020 Nye panelovner

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Siste foretak var ET Elektro AS

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fremvist ved befaringen.

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 Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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

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

Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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 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 Elanlegg fremstår som helt og med normal funksjon. Anlegget er ca 12 år gammelt. Om ikke elkontroll er påkrevd vil det uansett være en god forsikring at dette gjennomføres med jevnlige intervaller.

Generell kommentar

Anlegget er kun enkelt sjekket med lysbrytere og visuell vurdering. Takstmann har ikke elkompetanse, ved utvidet kontroll vil forhold som ikke er synlige kunne avdekkes.



Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

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

Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er etablert byggegrop med kult og drenerende masser. Det er opplyst at det er dreneringsgrøft ut av tomta. Det er tørt på terreng rundt bygget ved befaringen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundamentering med ringmur av betong. Betongplate på grunn. Eier opplyser at det er isolering med trykkfast isolering ca 1 meter ut fra mur rundt bygget. Fundament fremstår som stabilt.

! TG 2 Terrengforhold

Terreng med noe pukk og gressdekke rundt muren.

Vurdering av avvik:

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

Noen områder på oversiden av bygget med terreng som heller mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av terreng vil være vanskelig da uthus er plassert rett i overkant av terreng som heller mot hytte. Ved normale forhold vil eksisterende løsning være tilstrekkelig. Forholdet holdes under oppsikt ved snøsmelting og store nedbørsmengder for vurdering av behov for tiltak.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er tilknyttet felles anlegg for vann og avløp for hyttefeltet. Eier opplyser at det årlig tas vannprøver. Anleggene driftes av hyttevel

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

2016

Kommentar

Opplyst av rekvirent/ eier ved befaringen.

Standard

Uisolert uthus, med solid byggemåte

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikehold. Normalt løpende vedlikehold og utskifting av komponenter/ bygningsdeler i henhold til FDV dokumenter må påregnes.

Beskrivelse

Fundament og grunnforhold:

Fundament under bygget består av betong såle og plate på grunn av komprimerte steinmasser.

Drenering:

Takrenner og beslag:

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

Yttervegger og utvendig kledning:

Yttervegger er bygd med elementer i bindingsverk av tre .

Utvendig kledning består av stående kledning med dekkbord og søyler i elementskjøter.

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjon består av taksperrer av tre med bæringer av mønebjelke.

Taktekking består av takbord av impregnert tre. Undertak av rupanel og takduk.

Ytterdør med sylindrlås og malte overflater (byttet 2023)

Betonggulv med impregnert/ behandlet overflate.

Uthuset har innlagt strøm med belysning og dobbel stikkontakt.

Ventilering med ventil i yttervegg gavl.

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

Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Byttet ytterdør

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/51 m²

Fritidsbolig: 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Bod, Gang, Teknisk rom, Badstue

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

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

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Svarttjernvegen 27 ,3528 HEDALEN 58 m² 2012 2 sov	04-09-2022	2 990 000	3 250 000		3 250 000	56 034
2 Svarttjernvegen 79 ,3528 HEDALEN 45 m² 1989 2 sov		2 150 000	1 975 000		1 975 000	43 889
3 Skurveknattvegen 31 ,3528 HEDALEN 94 m² 2014 3 sov		3 850 000				40 957
4 Svarttjernvegen 162 ,3528 HEDALEN 56 m² 2003 3 sov		2 250 000				40 179
5 Svarttjernlivegen 13 ,3528 HEDALEN 55 m² 2005 2 sov	10-01-2020	2 200 000	2 200 000		2 200 000	40 000
6 Svarttjernvegen 31 ,3528 HEDALEN 55 m² 2009 2 sov	06-11-2017	2 190 000	2 125 000		2 125 000	38 636
7 Svarttjernvegen 43 ,3528 HEDALEN 80 m² 2012 3 sov	29-11-2019	3 250 000	3 050 000		3 050 000	38 125
8 Svarttjernvegen 158 ,3528 HEDALEN 64 m² 1992 3 sov	09-09-2024	2 450 000	2 150 000		2 150 000	33 594
9 Svarttjernvegen 162 ,3528 HEDALEN 56 m² 2003 3 sov	04-05-2025	1 900 000	1 800 000		1 800 000	32 143
10 Brennskardvegen 34 ,3528 HEDALEN 48 m² 1975 2 sov		900 000				18 750

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

Renovasjon og feiing	Kr.	2 725
Svarttjernlia vel: for dekning av 1/20 av utgifter til bl.a.: - stikkveier med måking til hyttevegg - drifting av 4 borehull og 2 pumpehus for vann inkl. 1 UV-renseanlegg og 2 radonavskill	Kr.	13 000
Eiendomsskatt	Kr.	3 827
Vedlikeholdskostnader	Kr.	13 000
Forsikring	Kr.	3 415
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 290 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 950 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 210 000

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.	950 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

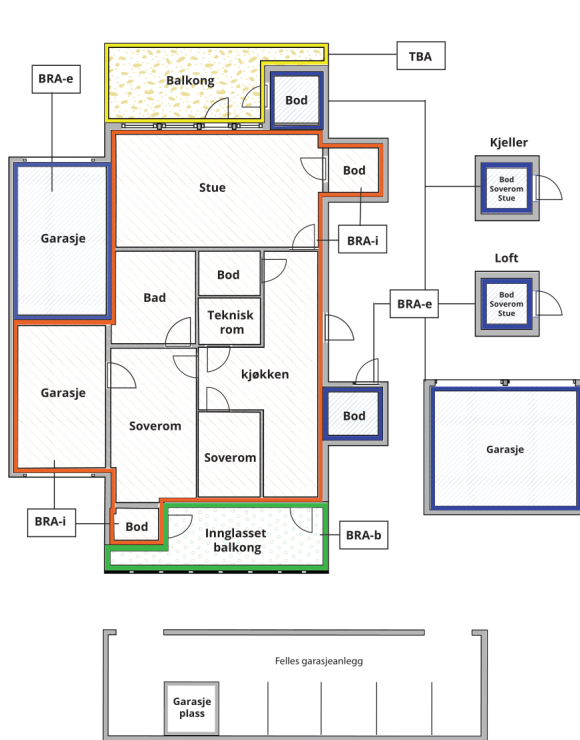
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51	3		54	13
SUM	51	3			13
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad, Gang, Teknisk rom, Badstue	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger oversendt av eier stemmer godt overens med rombruk/ eksisterende bygg ved befaringen.

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: Rømning via 2 dører til sikker plass.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger oversendt av eier stemmer godt overens med rombruk/ eksisterende bygg ved befaringen.

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: Ikke rom for varig opphold.

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	49	5
Uthus	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Finn H. Olsen	Takstingenør
	Aud Hoff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	89	178		0	1316.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svarttjernvegen 51

Hjemmelshaver

Hoff Aud

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Fra eiendommen er det ca 15 minutters biltur til butikk i Hedalen.

Fra Oslo er det ca 2,5 timers biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom kontraktsfestet avtale.

Tilknytning vann

Tilkoblet privat vannanlegg som driftes av hyttevel

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg for hyttefeltet som driftes av hyttevel.

Regulering

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

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 1316m2. Tomta ligger i helning i åssiden opp fra Helsenningen. Det er noe utgravd og planert område rundt hytta. Øvrige områder på tomta har naturlig vegetasjon og fjellskog av bjørk og gran.

Eiendommen ligger på ca 920 moh.

Kommunens kartsider beskriver grunnforhold på eiendommen som morenemateriale med usammenhengende eller tynt dekke med over bergrunnen

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser ikke tinglyste avtaler pr 08.07.2025

Eier opplyser at det er pliktig medlemskap i hyttevel som drifter vann, avløp og veianlegg. Medlemskap utløser årlig kostnad.

Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som både lav/ moderat og høy. Målinger utført i hytta viste høye verdier for radon før tiltak ble i verksatt. Det samme gjelder radonforekomst i vannforsyning. Også her er tiltak gjennomført.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
720 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	8487108			
Kommentar				
Forsikring av type bygning super/ fullverdi,				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt på epost fra megler i etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Sjekk kommunekart	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oversendt av eier	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede ved befaringen og ga informasjon om eiendom og bygning.	Ikke gjennomgått		Nei
Info fra flislegger/ murer		Faktura som dokumentasjon for membran	Gjennomgått		Nei
Diverse dokumentasjon radon		Opplyst og fremvist ved befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WK1308>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon