

# Panoramautsikt mot Ustedalsfjorden og Kikut **GEILO**

Solvendt hytte m/separat anneks og mange sengeplasser



Her kan du hele året starte dagen med de første solstråler og nyte panoramautsikten mot Geilo, Ustedalsfjorden, alpinanlegg, hyttelandsbyen Kikut og fjellandskap.

Adresse : Ustedalen 385—4 km. fra Geilo sentrum. Enkel adkomst fra Rv7

## **Pris: 6,9 mill.**

Pris møblert (eks. noen personlige eiendeler)

Omkostninger 168.045 kr - Totalpris: 7.068.045 kr

## HYTTE :

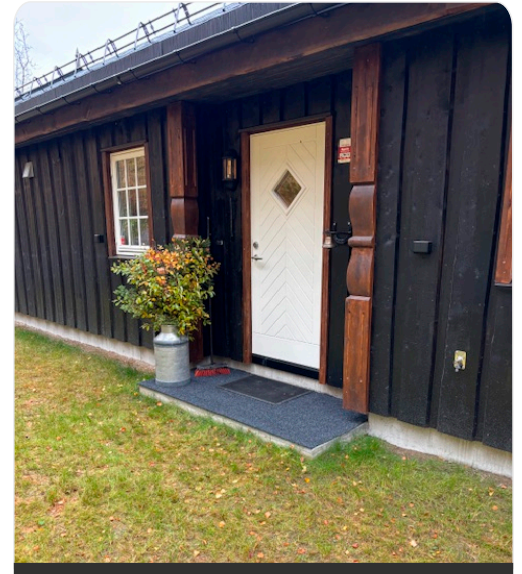
BRA-i, Internt bruksareal: 107 kvm.(inkl. 2 innvendige boder på tilsammen 8 kvm, S-ROM)-ALH, Hems: 54 kvm.(takhøyde 189,5)-TBA, Terrasse: 27 kvm.- GUA, Gulvareal:161 kvm.

Ferdigattest : Høst 2023 - Energikarakter : Oransje D

Hytte med 3 soverom, 2 bad, badstue, 3 store hemsrom, 2 innvendige boder. Gode parkeringsforhold.



Hytte med terrasse



Hytte inngangsparti

SELVEID tomt :1.798,6 kvm. med offentlig vann og kloakk. Mange parkeringsplasser. Den ligger syd/øst og vestvendt med gode solforhold og flott utsikt.



Fasade mot vest



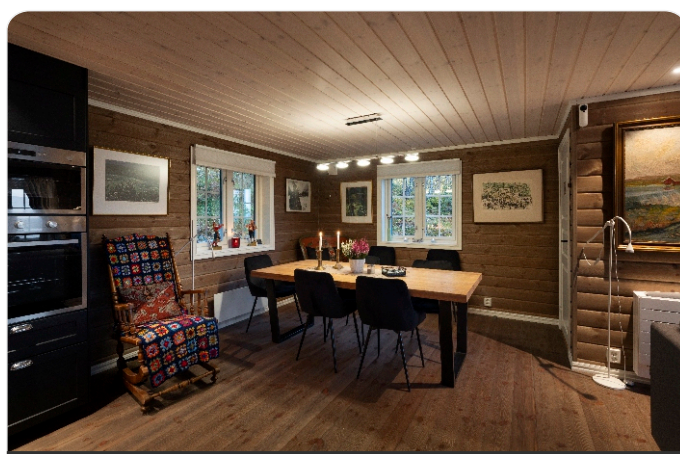
Fasade mot syd og annekts til høyre

Det er kort vei til fiskevann og elver hvor fjellørreten «vaker» eller bugnende moltemyrer. Du kan starte dagen med å pakke tusekken, ta på deg fjellstøvle/skiene, og ta fatt på turen mot Hallingskarvet eller Ustetind – merkede løyper rett utenfor døra – eller sette deg på sykkelen å nyte naturen fra et utall av sykkelveier.

## Hytte innvendig:



Stue med vinkelsofa, salongbord, hvilestol, TV benk m/ TV.  
Peisovn, varmepumpe, 3 høye - lavt sittende og smårutede vinduer som gir en fantastisk utsikt.  
Beiset furu «tømmerpanel». Heltre gulv av børstet furu – 25x137, beiset.  
(Bak varmepumpe ligger separat bod med både inn- og utvendig tilgang for oppbevaring av ved, verktøy, redskap, arbeidstøy etc.)  
Stue med åpen kjøkkenløsning.



Kjøkkenen bestående av kjøleskap m/fryser, oppvaskkum, over-/underskap, oppvaskmaskin, platetopp m/avsug, steke- og mikroovn. (foran kjølfrys etc. ligger egen bod for oppbevaring av renholdsutstyr etc.)

Spisestue med bord og 8 stoler.



## Soverom og bad



Hovedsoverom med dobbel seng, nattbord på hver side, dobbelt garderobeskap og 2 knagge-rekker.

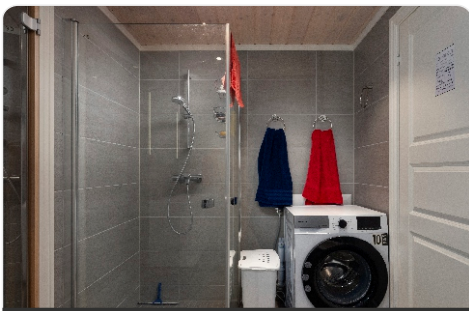


Gjesterom 1 og Gjesterom 2. Begge med enkle garderobeskap, nattbord og knaggerekke. Alle soverommene har termostatstyrte panelovner.



Hovedbad m/servantskap med heldekkende servant og speil med lys, toalett og dusjkabinett m/glassvegger.

Tilsvarende på gjestebad, og her med tillegg av varmtvannsbereder på 200 liter. (Bildet nede til høyre) I tillegg har hovedbad bide, installert vaskemaskin og direkte tilgang til badstue med elektrisk badstueovn og badstuebenker.



Hovedbad



Gjestebad

## Entre:

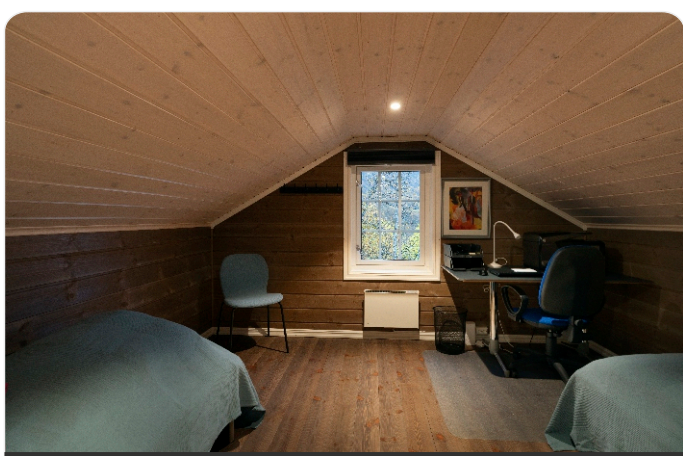


Romslig entre med god garderobeplass og trapp til hems. Innvendig korridor med fordeling til ulike rom og utgang terrasse.

## Hems:



Hemsstue m/sofa, salongbord -spise(spill)bord m/stoler, opplegg for TV. 2 romslige og utstyrte oppholds-/arbeids-/kontorrom i hver ende av hytta. Godkjente vinduer (rømningsstørrelse). Hemsen har ikke målbart areal, og derav er ikke hemsstue eller soverom godkjent for varig opphold ! Gulvareal er 54 kvm..



# Anneks:

BTA: 32 kvm., inkludert mindre bod med utvendig inngang. Bygd i 2022. Ferdigattest : Høst 2023.



Inngangsparti anneks.

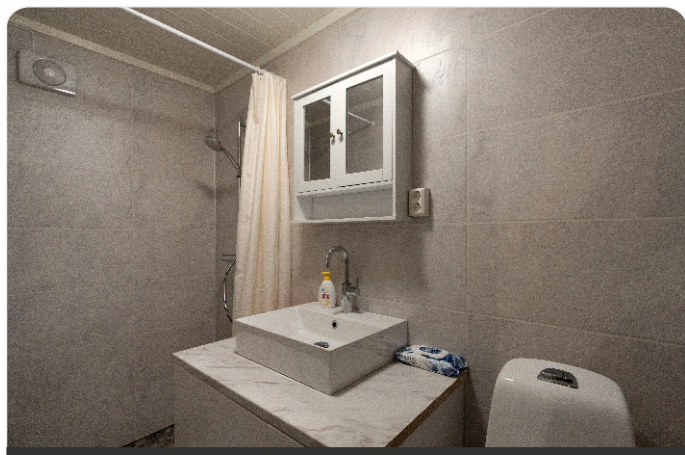
## NØKKEINFO ANNEKS :

I tillegg til oppholdsrom inneholder annekset entre, dusjbad med håndvask og WC, kontorarbeidsplass, garderobe og benk med overskap.

På badet er det varmekabler i gulv med banebelegg/linoleum, og i oppholdsrommet er det en termostattstyrt varmeovn – samt en Tolmer peisovn. I boden med inngang fra utside er det vedlager, samt oppbevaring av diverse verktøy/utstyr, maling/beis etc. Termostattstyrt varmeovn.



**Geilo er et eldorado av opplevelser både sommer og vinter - både for store og små. Ikke bare naturmessig, men også gastronomisk – med flere anerkjente spisesteder.**



: Anneks med entre, stue og bad.

## Tekniske installasjoner etc. for hytte:

Begge bad har fliser av høy kvalitet på vegger og gulv. Det samme med gulv i entre. Gulvene har gulvvarme fra Thermofloor som kan styres fra mobiltelefon. Varme for øvrig fra Glamox varmeovner, hvorav den i stue kan styres fra mobiltelefon. Alle de øvrige er utstyrt med termostat.

Peisovn i stue fra Norpeis.

DAIKIN luft til luft gulv 35 varmepumpe – 5,7 kwh. med styring fra mobilelefon.

Verisure alarmanlegg med utvendig kamera montert.

Internett /TV etc. via mobilt bredbånd og T-We.

Utvendig belysning ved inn-/utganger, utvendige stikkontakter, - vannkran, separat strømuttak forberedt for el bil lader.

Utvendig furu villmarks panel ( beiset 2 strøk ), festet med skruer.

Vinduer av 3 lags isolerglass.

Hytten hadde inspeksjon fra Brannvesenet i Hol kommune den 12.05.2025-alt godkjent.

Murerarbeidene, også for annekset, ble utført av Ellseth Bygg og Betong AS - som også hadde ansvaret for forskriftsmessig gjennomføring av radonsikring.

## Eiendomsinformasjon :

Eiendom : Gårdsnummer 71 – bruksnummer 10 i Hol kommune.

Området hvor hytten/annekset ligger er et LNF område. Dette skal benyttes til landbruk, natur og fritid.

Dispensasjon til bygging er gitt for diverse eldre tomter.

Formuesverdi kr. 1.495.000.

Årlige kostnader, inkl. kommunale skatter og avgifter - estimert kr. 34.000, eks. strøm.

Det foreligger fullstendig FDH dokumentasjon på hytta fra ansvarlig byggeentreprenør - Familiehytta, og grundige byggebeskrivelser på Annekset fra ansvarlig byggeentreprenør.

Egne byggebeskrivelser fra autoriserte elektrikere/rørleggere.

Kort avstand til avfallscontainere.

## Eier/kontaktperson for info og visning:

**Herman Tufte, Strandg. 30, 2821 Gjøvik - mail : herman@temh.no - mobil: 905 14 605**

## Verdi:

Verditakst fra autorisert takstmann – hytte inkl. tomt kr 7.000.000

Estimert verdi Anneks – BTA 32 kvm. kr 1.000.000

Innredninger, møbler, utstyr (eks. personlige eiendeler) kr 200.000

**Total verdi kr 8.200.000**

**PRISFORLANGENDE KR. 6.900.000 + omk. kr. 168.045**

Eiendommen er ikke påheftet hverken utleie- eller pengeheftelser.

Formelle dokumenter og oppgjør foretas gjennom advokat.

Denne innholdsrike og påkostede eiendommen med høy kvalitet er klar for overdragelse og innflytting. Det meste av møbler, utstyr etc. kan overtas – da ikke -, eller svært lite brukt.

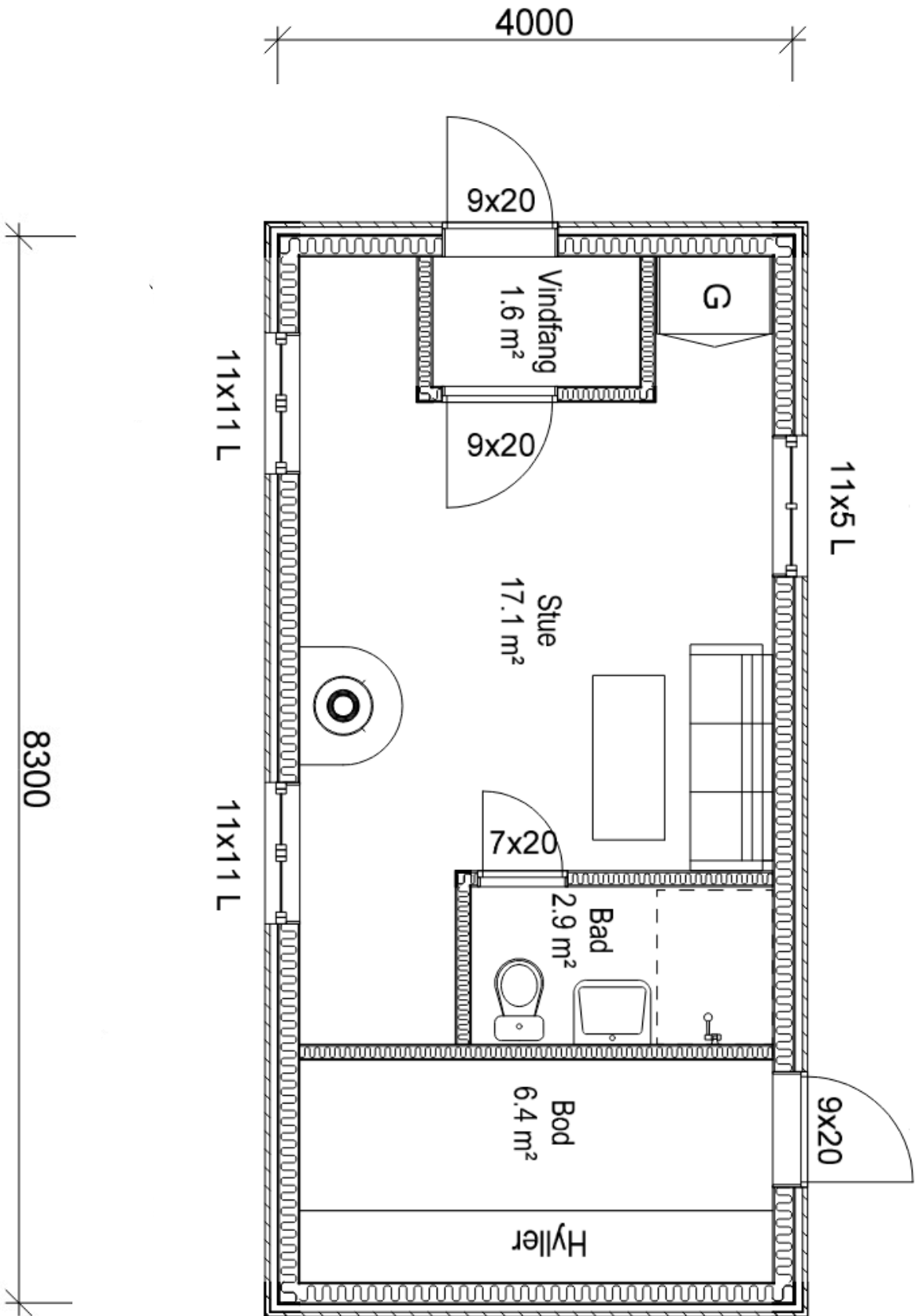


**Geilo kan tilby aktiviteter for alle og enhver**









# Grunnplan anneks:



# Verditakst

 Fritidsbolig  
 Ustedalen 385, 3580 GEILO  
 HOL kommune  
 # gnr. 71, bnr. 10

## Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.07.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 18766-1321

Referansenummer: IX4680

Autorisert foretak: Geilo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Magne Sæther

Vår ref:



**GEILO TAKST**  
BYGNINGSINGENIØR/  
SERTIFISERT TAKSTMANN  
MNTF

Medlem av:   
Norsk takst

Gyldig rapport  
27.08.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Geilo Takst AS

Bygningsingeniør/sertifisert takstmannMNTF

40 års erfaring i bransjen, 18 år som takstmann, sertifisert i verditakst, lånetakst, tilstandsrapport, boligsalgsrapport, landbrukstakst, skadetakst, byggelånsoppfølging, forhåndstakst, ferdigtakst, reklamasjon, naturskade og skjønn Tegova godkjent. Våre kunder er eiendomsmeglere, låneinstitusjoner, advokater, forsikringselskap, private m.m i forbindelse med salg, kjøp, lån, skilsmisser, skifte, dødsbo, overtagelse, reklamasjon, byggeoppfølging m.m

Geilo Takst AS holder til på Geilo i Hol kommune og takserer i Hol, Ål, Nore og Uvdal, Gol, Nesbyen, Hemsedal og Flå og er lokalkjente både i Hallingdal og Numedal.



### Rapportansvarlig

Magne Sæther

Uavhengig Takstingeniør

post@geilotakst.no

971 82 020



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

107 m<sup>2</sup>/107 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, 2 Bod, Entré, Badstue*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 5 800 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 000 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

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

## Markedsverdi

5 800 000

## Konklusjon markedsverdi

5 800 000

## Markedsvurdering

Tomten for denne hytten er flott med god utsikt mot Ustedalsfjorden og fjellene rundt. Sammenlignbare salg er hytter med eldre byggeår.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bakkestølvegen 318 ,3580 GEILO 94 m <sup>2</sup> 2002 3 sov	01-06-2025	5 950 000	<b>5 625 000</b>		5 625 000	<b>59 840</b>
2 Tuftebruvegen 46 ,3580 GEILO 113 m <sup>2</sup> 1966 4 sov	11-10-2023	7 000 000	<b>6 200 000</b>		6 200 000	<b>54 867</b>
3 Skarsetvegen 15A ,3580 GEILO 100 m <sup>2</sup> 2009 4 sov	09-10-2024	4 650 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>45 000</b>
4 Skarsetvegen 15B ,3580 GEILO 100 m <sup>2</sup> 2006 4 sov	11-09-2023	4 500 000	<b>4 400 000</b>		4 400 000	<b>44 000</b>
5 Skarsetvegen 45 ,3580 GEILO 94 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	24-03-2018	3 250 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>35 638</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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Vedlikehold bygning, stipulert.	Kr.	10 000
Forsikring bygning, stipulert	Kr.	6 000
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, stipulert	Kr.	12 000
Brøyting og veivedlikehold, stipulert	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>34 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 500 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 500 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 000 000</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 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 boden
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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

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)				
Etasje	107			107	27	54	161
<b>SUM</b>	<b>107</b>				<b>27</b>	<b>54</b>	<b>161</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>107</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad 2, Bod, Bod 2, Entré, Badstue		

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

### 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	99	8

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2025	Magne Sæther	Takstingeniør
	Herman Tufte	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	71	10		0	1698.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ustedalen 385

### Hjemmelshaver

Tufte Herman

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 5 minutters kjøretur fra Geilo mot Ustaoset.

### Adkomstvei

Privat

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

LNF område med spredt fritidsbebyggelse i følge kommuneplan

### Om tomten

Tomten er syd/øst og vestvendt med gode solforhold og utsikt.

### Tinglyste/andre forhold

Event. heftelsesmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt i takst

# Bygninger på eiendommen

## Fritidsbolig



### Anvendelse

### Byggeår

2023

### Kommentar

Opplyst av eier

### Standard

### Vedlikehold

## Bygningsstruktur

Bindingsverk utvendig kledd med stående furu villmarkspanel. Vinduer med 3 lags glass. Saltak teknet med pappshingel.



Terrasse mot

## Utvendige forhold

Det er terrasse på 27 m<sup>2</sup> mot øst, syd og vest.



Peiovn med stålpipes



2 store soverom på hems med kontorfasiliteter og takhøyde 1,89 m

## Innvendige forhold

Himlinger er kledd med panel, vegger er kledd med furu tømmerpanel. Gulv har furu gulvbord. Entre og våtrommene har fliser

på gulvene.

Peisovn med stålpipe i stuen. Det er 3 hemsrom med separate soverom i hver ende med rømningsgodkjente vinduer. De 3 soverommene i hytten består av hovedsoverom og 2 gjesterom- alle med separate garderobeskap.



Varmepumpe luft / luft

### Tekniske installasjoner

Det er montert varmpumpe luft til luft, kan også kjøle. Varmepumpen kan styres fra mobiltelefon.

Gulvet i entreen er fliselagt og gulvvarmen kan styres fra mobiltelefon. Det er også montert styringspanel for Verisure alarmanlegg, også med utekamera.

Hytten har hatt inspeksjon fra brannvesenet i Hol kommune den 12.05.2025 - alt godkjent.

### Spesialrom

Badstue med elektrisk badstuovn og badstuebenker.



Kjøkken

### Kjøkken

Kjøkkenet har profilerte fronter og er i mørk farge. Det består av underskap og overskap.

Kjøkkenet har stekeovn, micro ovn, oppvaskmaskin, kjøll / frys, platetopp.



Hovedbad



Bad 2

### Våtrom

Hovedbadet har panel i taket og fliser på vegger og gulv. Det er dusjkabinett med glassvegger, opplegg for vaskemaskin. Det er bidet, toalett og servantskap med heldekkende servant og speile med lys. Det er direkte inngang til badstue med elektrisk badstueovn og badstuebenker.

#### Bad 2

Det er panel i himling og fliser på vegger og gulv. Det er dusjhjørne med glassdører.

Det er toalett og servantskap med heldekkende servant Speile med lys.

Det er varmtvannstank på 200 liter fra 2023.

Begge badene har gulvvarme som kan styres fra mobiltelefon.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Ja

# Verditakstens avgrensninger

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

### Egne forutsetninger

Verditakst over G.nr 71 B.nr. 10 i Hol kommune. Grunnlaget for taksten er opplysninger fra eier, fremlagte dokumenter, befaring og oppmåling av arealet på stedet.

Det forutsettes at alle offentlige krav for eiendommen er fulgt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er ikke undersøkt om bygningene er byggegodkjent m.m. i kommunen. Reguleringsplaner med bestemmelser samt vedtekter for eiendommen er ikke gjennomgått av takstmann.

Opplysninger gitt av eier er eiers ansvar. Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

### Arealberegninger 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 volumberegninger 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.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

### Personvern

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

### Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/) Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

### Takstingeniørenens rolle

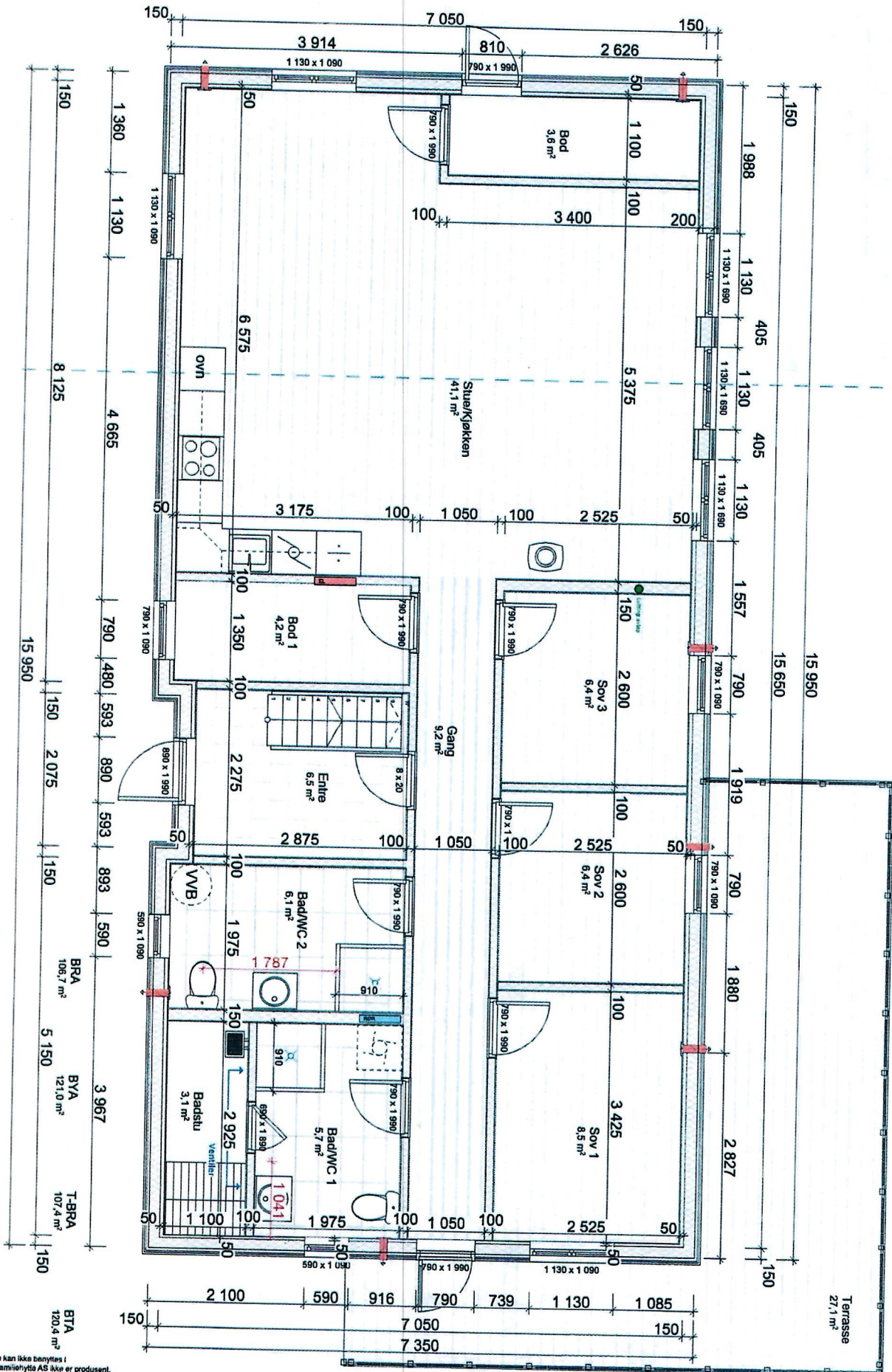
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller

# Verditakstens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.



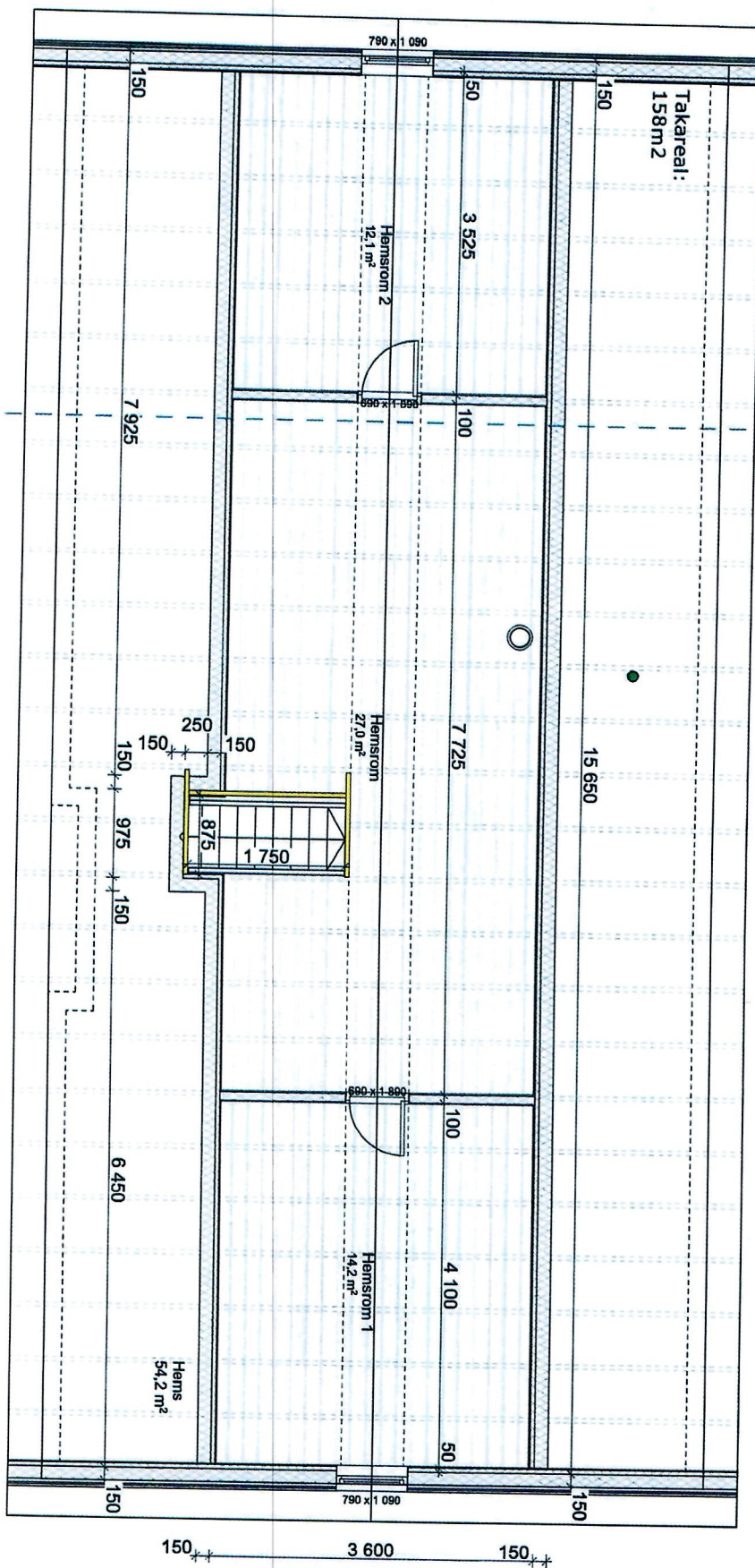
Dette tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

Oppdragsgiver  
 Navn: Herman Tufte  
 Prosjektnr: 2120043

Oslo Akter vei 17  
 0681 Oslo  
 Tlf: 23 18 55 00  
 www.familiehytta.no

Tegn. PC		Gnr./bnr.:		Date:		Fag:	
Saksh.		Adresse		27.06.2023		ARK	
Kontr.		postnr kommune		Tegningsnr.:		Rev.	
1. Etasje				Målestokk		1:50	
Rev.	Date	Arbeidsgrupper	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.		

1:50



Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Familiehytta AS ikke er produsent. Det kan forekomme mindre avvik på innvendig mål.

Oppdragsgiver  
 Navn: Herman Tufte  
 Prosjektnr: 2120043

Oslo Akter vei 17  
 0581 Oslo  
 Tlf: 22 18 35 00  
 www.familiehytta.no

Rev.		Date		Rev. gjelder		EIN		Tegn.		Kontr.		Tegn. PG		Gnr./bnr.:		Date:		Fig:			
A		18.05.2021		Arbeidsbegreper								Saksh.		Adresse		27.06.2023		ARK			
												Kontr.		Hemsplan		Målestokk:		1:50		mm	
														postnr kommune		Tegningsnr.:		Rev.			

1:50