





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Briskehallvegen 8, 2890 ETNEDAL  
 ETNEDAL kommune  
 # gnr. 34, bnr. 92

**Markedsverdi**

**2 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 18.03.2025

Oppdragsnr.: 11138-1598

Referansenummer: U01970

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025038



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Liastølen/Briskehalle ved Jomfruslett fjell i Etnedal kommune. Ligger usjenert til med gode solforhold og utsikt til område. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet sommer som vinter. Kort avstand til preparerte skiløyper i området tilknyttet et stort løypenett.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, annekset og uthus.

Fritidsboligen har en god tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, men ikke vann eller avløp/kloakk. Vann må medbringes. Gråvann/vaskevann til terreng. Toalettløsning med forbrenningstolett i hytte.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 2013 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler i henhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inn klima, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av vedlikeholdsbehov, bruksslitasje og anbefalinger.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2013

### UTVENDIG [Gå til side](#)

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

Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong. Gulvkonstruksjon er av støpt dekke av betong, tilfarergulv i gulv belagt med tregulv.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av pappshingel, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og avtagbare sprosser fra 2012.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Overbygd 2 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord. Terrasse på 14 kvm dels overbygd inntil bygningskropp. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

### INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv er belagt med overflatebehandlet helttregulv. Fliser i vindfang og bad.

Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Himlinger er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet i stue/kjøkken.

Bygget skal jmf byggeår ha forskriftsmessig radonsperre, men det er ikke fremlagt dokumentasjon, foreligger ferdigattest. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Elementpipe i lettklinker og innvendig med pusset utførelse, heldekkende beslag på pipe over tak.

Peisovn i stue og ubrennbar plate på gulv under ovn.

Innvendig har fritidsboligen heltre furudører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene er kledd med trepanel, sokkelflis i overgang gulv/vegg. Himling er kledd med trepanel.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert dusjkabinett, servant og forbrenningstolett. Baderomsinnredning i folierte malte plater med underskap og høyskap, speil med tilhørende belysning.

Det er naturlig ventilering med veggventil i yttervegg, tilluft er etablert i terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap med malte profilerte fronter, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator. Montert komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.

Det er avløpsrør av plast.

Vann fra vannbeholder, videre montert vannpumpe med trykktank plassert i bad.

Montert varmtvannsbereider på 30 l plassert på bad.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vindfang og bad.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i stue/kjøkken. Utvendig hovedskap med fjernavleser på yttervegg.

Foreligger dokumentasjon av varmekabler.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Planert tomt med gress/natureng rundt hytte, ellers naturtomt på høydedrag/skrående terreng med lauv/barskog ca 890 m.o.h.

Uthus med bod. Oppført i laftet tømmer, fundamentert med klosser av tre og betong. Saltakkonstruksjon med sperrer og møneås, teknet med shingel. Ytterdør av tre med glassfelt.  
Innvendig gulv i plater, vegger i laftet tømmer og uinnred i himling.

Anneks med soverom.

Yttervegger i laftet tømmer, enkel fundamentering med betongblokker på treplank. Saltakkonstruksjon med åser og sperrer, teknet med shingel.

Ytterdør av tre. Vinduer i 2+1 lags glass og sprosser i ytre ramme.

Overbygd inngangsparti på 5 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Innvendig heltregulv, vegger i laftet tømmer og raustet himling med tømmeråser kledd med trepanel. Strøm med oppvarming av panelovn.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Etnedal kommune foreligger det ikke tegninger eller bygningsnummer.

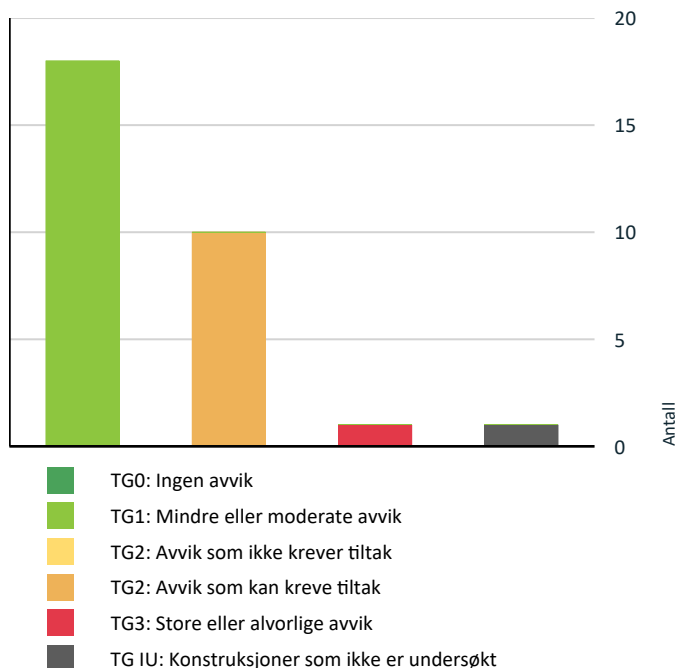
## Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ifølge Etnedal kommune foreligger det ikke tegninger eller bygningsnummer, bygning ikke omsøkt og anbefales tiltak.

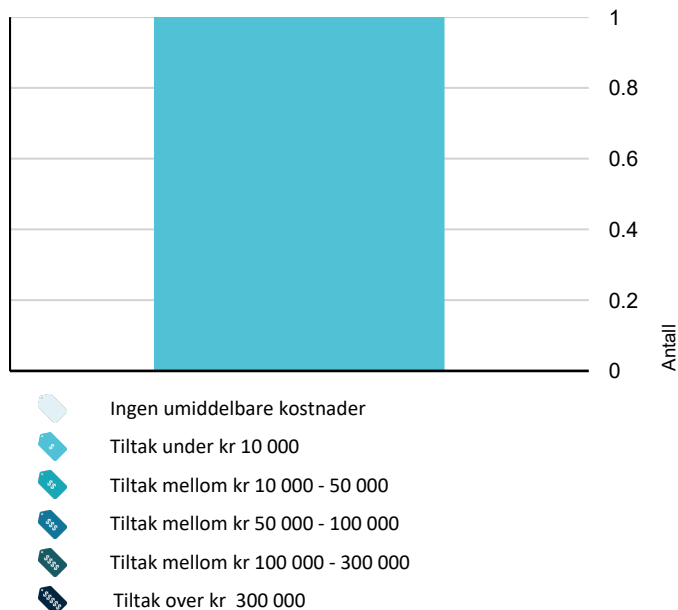
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning på eiendommen med 34/92 i Etnedal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekviert og gjennomgang av dokumentasjon.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Branntekniske forhold</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	<b>Tomteforhold &gt; Terrengforhold</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	<b>Utvendig &gt; Nedløp og beslag</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Radon</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; 1.etasje &gt; Bad &gt; Overflater vegger og himling</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; 1.etasje &gt; Bad &gt; Overflater Gulv</b> <a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

---



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Igangsettelsestillatelse er gitt i 2011 og ferdigattest i 2013, oppført i denne tidsperioden.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

### Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

### Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av yttervegger og vannbrett.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vedlikeholdsbehov



Vedlikeholdsbehov

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med sperrer. Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert små spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og avtagbare sprosser fra 2012.

### Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd 2 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord. Terrasse på 14 kvm dels overbygd inntil bygningskropp. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Behov for vedlikeholdsbehov på rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vedlikeholdsbehov

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv er belagt med overflatebehandlet heltregulv. Fliser i vindfang og bad.

Vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Himlinger er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet i stue/kjøkken.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av støpt dekke av betong, tilfarergulv i gulv belagt med tregulv.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 3 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 5 mm i hele rommet.

### TG 2 Radon

Bygget skal jmf byggeår ha forskriftsmessig radonsperre, men det er ikke fremlagt dokumentasjon, foreligger ferdigattest.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

## Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker og innvendig med pusset utførelse, heldekkende beslag på pipe over tak.

Peisovn i stue og ubrennbar plate på gulv under ovn.

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

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Avstand til brennbart materiale er for kort ihenhold til krav

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltre furudører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med trepanel, sokkelflis i overgang gulv/vegg. Himling er kledd med trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet ved bruk. Normalt vil det være mindre fuktpåkjenning på et bad i en fritidsbolig, kontra en enebolig og med dusjkabinett ansees fuktbelastningen lav.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 1.ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. (tettesjikt er skjult, men registrert slukmansjett under klemring fra sluk)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



Ingen oppbrett av membran ved terskel, bak list var det utetthet i overgang der synlig filtremse for bruk av tettesjikt i gulv/vegg ikke var påsmurt og anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. List er ført ned på gulv og fare for fuktoppsug ved overgang i endevend



Fra sluk synlig slukmansjett under klemring

## 1.ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert dusjkabinett, servant og forbrenningstolett. Baderomsinnredning i folierte malte plater med underskap og høyskap, speil med tilhørende belysning.

## 1.ETASJE > BAD

## ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil i yttervegg, tilluft er etablert i terskel.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

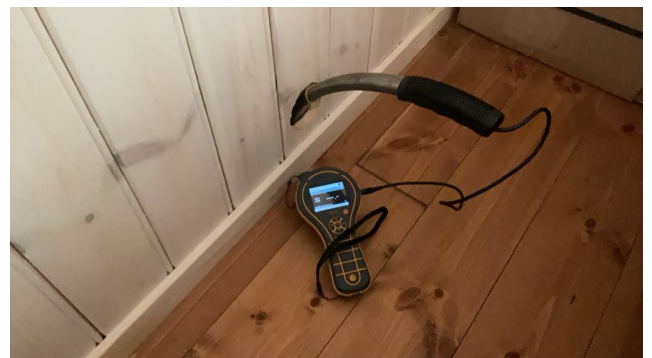
### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1.ETASJE > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



Hulltaking foretatt fra soverom mot vegg på bad, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

## KJØKKEN

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap med malte profilerte fronter, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator. Montert komfyrvakt.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerskap

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vann fra vannbeholder, videre montert vannpumpe med trykktank plassert i bad.

### TG 1 Varmtvannstank

Montert varmtvannsbereder på 30 l plassert på bad.

### TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vindfang og bad.

### TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Sikringsskap med automatsikringer plassert i stue/kjøkken. Utvendig hovedskap med fjernavleser på yttervegg. Foreligger dokumentasjon av varmekabler. Spørsmål til eier er ikke besvart.

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.  
**2012 Elektrisk anlegg ble installert i 2012 ifbm bygging av hytte**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Alt elektrisk arbeid er utført av fagfolk og kan dokumenteres**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Skal foreligge samsvarserklæring mtp at hytte er bygget i 2012**
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 De ønsket å komme sommeren 2024, men siden hytte er lite brukt valgte de å utsette det på ubestemt tid.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør 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?  
**Nei**

## Generell kommentar

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



Sikringskap

## 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.*

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Eldre enn ti år**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong.

### Terrenghold

Planert tomt med gress/natureng rundt hytte, ellers naturtomt på høydedrag/skrående terreng med lauv/barskog ca 890 m.o.h.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

2002

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Uthus med bod. Oppført i laftet tømmer, fundamentert med klosser av tre og betong. Saltakkonstruksjon med sperrer og møneås, tekket med shingel. Ytterdør av tre med glassfelt. Innvendig gulv i plater, vegger i laftet tømmer og uinnred i himling.

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

## Anneks



### Anvendelse

**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Anneks med soverom.

Yttervegger i laftet tømmer, enkel fundamentering med betongblokker på treplank. Saltakkonstruksjon med åser og sperrer, tekket med shingel.

Ytterdør av tre. Vinduer i 2+1 lags glass og sprosser i ytre ramme.

Overbygd inngangsparti på 5 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Innvendig heltregulv, vegger i laftet tømmer og raustet himling med tømmeråser kledd med trepanel. Strøm med oppvarming av panelovn.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**52 m<sup>2</sup>/52 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig: Vindfang, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken*

*Andre bygg: Uthus, Anneks*

*Bruksareal andre bygg: 14 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 000 000**

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 600 000

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

**2 000 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 000 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Briskehallvegen 153 ,2890 ETNEDAL 66 m <sup>2</sup> 1999 3 sov	04-10-2021	2 600 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>39 394</b>
2 Grøvaberget 57 ,2890 ETNEDAL 67 m <sup>2</sup> 2007 3 sov	10-08-2020	2 100 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>34 328</b>
3 Jomfruslettvegen 126 ,2890 ETNEDAL 61 m <sup>2</sup> 2009 2 sov	25-07-2021	1 990 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>32 787</b>
4 Bjødnarova 24 ,2890 ETNEDAL 56 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	22-03-2021	1 400 000	<b>1 625 000</b>		1 625 000	<b>29 018</b>
5 Briskehallvegen 119 ,2890 ETNEDAL 64 m <sup>2</sup> 2005 2 sov	23-08-2022	1 850 000	<b>1 750 000</b>		1 750 000	<b>27 344</b>
6 Bjødnarova 18 ,2890 ETNEDAL 85 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	24-05-2021	2 000 000	<b>2 100 000</b>		2 100 000	<b>24 706</b>
7 Bjødnastompen 1 ,2890 ETNEDAL 106 m <sup>2</sup> 2006 2 sov	03-03-2024	2 800 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>22 523</b>
8 Jomfruslettvegen 111 ,2890 ETNEDAL 123 m <sup>2</sup> 1997 4 sov	09-04-2017	1 950 000	<b>2 410 000</b>		2 410 000	<b>19 593</b>

### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	5 000
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	5 389
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 750 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 090 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

### Kommentar

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	52			52	16
<b>SUM</b>	<b>52</b>				<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Uthus

### Romfordeling

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

## Kommentar

Bod har ikke målbart areal da takhøyde med møneås er under 1,9 m. Gulvareal er 3,55 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ifølge Etnedal kommune foreligger det ikke tegninger eller bygningsnummer.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	5
<b>SUM</b>		<b>14</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Ifølge Etnedal kommune foreligger det ikke tegninger eller bygningsnummer, bygning ikke omsøkt og anbefales tiltak.

### 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:*

## 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	52	0
Uthus	0	0
Anneks	14	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Stian Hagen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	34	92		0	1291.1 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Briskehallvegen 8

### Hjemmelshaver

Harestad Kari-Britt Sterri

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Liastølen/Briskehalle ved Jomfruslett fjell i Etnedal kommune. Ligger usjenert til med gode solforhold og utsikt til område. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet sommer som vinter. Kort avstand til preparerte skiløyper i området tilknyttet et stort løypenett.

### Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, innkjørsel og parkering ved hytta.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann hentes i felles vannpost i hyttefeltet (opplyses om jerninnhold) ellers må vann medbringes.

### Tilknytning avløp

Avløp for gråvann til kum. (opplyst løsning ikke kontrollert. Toalettløsning med forbrenningstolett i hytte.

### Regulering

Eiendommen er ligger under reguleringsplanen Liastølen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

### Om tomten

Planert tomt med gress/natureng rundt hytte, ellers naturtomt på høydedrag/skrående terreng med lauv/barskog ca 890 m.o.h.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
250 000	2001

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.03.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Opplysninger er gitt av rekvirent	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.02.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	



# 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 brukeren 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UO1970>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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