

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hestkinnbygde 42, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 112, bnr. 88

Markedsverdi

600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 08.07.2025

Oppdragsnr.: 21462-1320

Referansenummer: XU1593

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025252



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



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 • tilleggssbygg 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

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger i Hestkinnbygde, ved Rust i Etnedal kommune.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår 1979.

Fritidsboligen er oppført med alt på en flate, og med bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bl.a. Nytt tilbygg, overflate oppussing innvendig, nye vinduer og nytt kjøkken.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast. Skeivheter i bygget må sees i sammenheng med byggemetode hvor bygget og har stedvis fundamenter satt rett i terreng/stedlige masser.

Fritidsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med takstolkonstruksjon av w-takstoler og sperrekonstruksjon. Taktekingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp av lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg fra 2010. Resterende vinduer i hytta ble skiftet i 2022. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2010 og fabrikk malt verandadør i tre fra 2022.

Sammenhengende veranda og terrasser oppbygd med trebjelkelag og terrassebord. Rakkverk i trekonstruksjon på veranda. Trapp i trekonstruksjon ned fra veranda, ved tilbygg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og med rausta himling i stuedel. Eier opplyser at laminatgulv ble skiftet og lagt nytt i 2022. Bygget har etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft.

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

Hytta har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Rom for personlig hygiene:

Gulv belagt med heltre furubord. Vegger og himling kledd med trepanel. Det er montert dusjkabinett og benkinnredning med servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med skufferekke, over- og underskap med heltre skrog. Profilerte heltrefronter i beiset furu. Det er montert heltre benkeplater og med nedfelt utslag/oppvaskkum i rustfritt stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og åpning av vinduer.

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av stedvis synlig fjell, ellers ukjent. Bygget har søylepunkt i stedlige masser i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp. Hytta har punktfundament av lettklinkerblokker og noe støpte punktfundament. Eiendommen er en kupert til skrånende naturtomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldt planløsning fra 2010, er ikke fulgt og det er avvik på bl.a. antall soverom. Inntegnet bod benyttes nå som rom for personlig hygiene, men det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent omdisponering/bruksendring.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Utedo

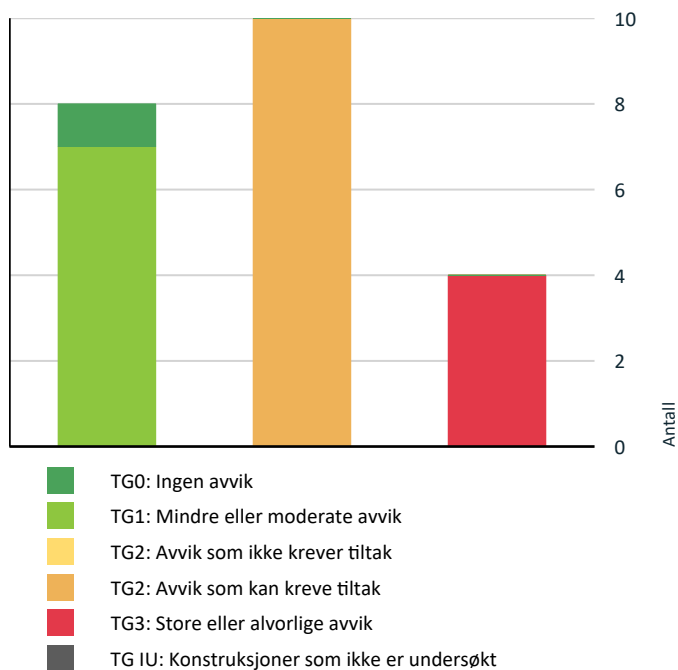
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus 2

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

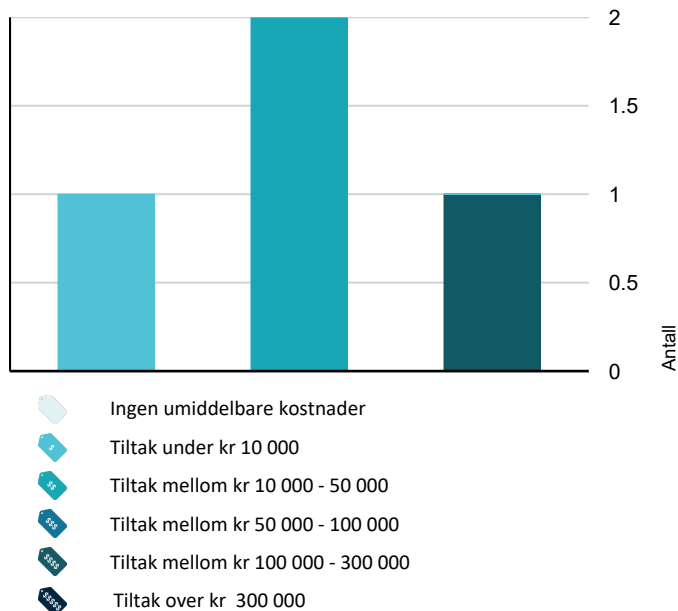
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 112/88 i Etnedal kommune.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i godkjente tegninger. Datert: 12.3.1979.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Tiltak med nytt solcelleanlegg
2004	Modernisering	Tiltak med verandaer og takutstikk
2010	Tilbygg	Tiltak med nytt tilbygg (Utvidelse kjøkken/soverom)
2022	Modernisering	Tiltak med nye vinduer og nye gulver

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket ved stikkprøver fra takfot. Eier opplyser at takshingel er lagt i flere etapper (ikke sammenhengende) og sist gang i 2010 jmf. arbeid med tilbygg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis løse shingel i overlapp. Takshingel har stedvis langt overheng ut i renne grunnet manglende bruk av forkantbeslag (ufaglig løsning)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nærmere undersøkelser og lokale utbedringer må påregnes.



Eksempel på langt overheng på shingel



Stedvis løse shingel i skjøter

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert stål.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:

Skeivheter må sees i sammenheng med avvik registrert under 'grunnmur/fundamenter'. Se eget tiltak

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra 2010 og sperrekonstruksjon fra byggeår. Loft er gjenbygget og ikke besiktiget av meg.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må forbedres.

Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker til kaldtloft. Skeivheter må sees i sammenheng med avvik registrert under 'grunnmur/fundamenter'. Se eget tiltak



Takkonstruksjon har synlige skeivheter

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg fra 2010. Resterende vinduer i hytta ble skiftet av eier i 2022.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Vannbrett er avsluttet mot karm, og ikke inn under drypp nese på vinduskarm.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2010 og fabrikk malt verandadør i tre fra 2022.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sammenhengende veranda og terrasser oppbygd med trebjelkelag og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon på veranda. Verandaer er i følge eier bygget i 2004 og utvidet i 2010. Rekkverkshøyden er målt til ca. 86 cm. Høyden avviker mot minimumskrav på 0,9m i Tek 97 og Tek 10. Dagens krav er 100 cm - jmf. Tek 17.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Skeivheter må sees i sammenheng med benyttet fundamentering rett på grunn/stedlige masser.

Konsekvens/tiltak

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



Åpninger er for store



Rekkverk er for lavt jmf. regelverk for byggeår.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon ned fra veranda, ved tilbygg.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler rekkverk

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og med rausta himling i stuedel. Eier opplyser at laminatgulv ble skiftet og lagt nytt i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte glipper i endeskjøter på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i gang/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 41 mm i gang/kjøkken som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og tiltak. Arbeider må også sees i sammenheng med tiltak lagt i kontrollpunkt 'Grunnmur/fundamenter'.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget har ventilert/åpen gjennomlufting av kryperom og det vil normalt ikke være behov for tiltak. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "moderat til lave" forekomster.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Sotluke bak vedovn.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Se tiltak under kontrollpunkt 'Grunnmur/fundamenter' og 'terrengforhold'

Tilstandsrapport



Enkelte skeive fundamenter



Terreng har fall mot fundamenter.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Rom for personlig hygiene:

Beskrivelse av overflater: Gulv belagt med heltre furubord. Vegger og himling kledd med trepanel. Det er montert dusjkabinett og benkinnredning med servant.

Rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom. Rommet er bygget uten tettesjikt i våtsoner og uten gulvsluk. Bygget har ikke innlagt vann/avløp og rommet er vurdert til å fungere forutsatt at dusjkabinett brukes med forsiktighet og at bruken av rommet ikke endres.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med skufferekke, over- og underskap med heltre skrog. Profilerte heltrefronter i beiset furu. Det er montert heltre benkeplater og med nedfelt utslag/oppvaskkum i rustfritt stål.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 0 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 forenklede 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av stedvis synlig fjell, ellers ukjent.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget har søylepunkt i stedlige masser i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hytta har punktfundament av lettklinkerblokker og noe støpte punktfundament.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
- Grunnmuren har setningsskader.

Enkelte punktfundament/søylepunkt med synlige skeivheter. Enkelte fundament står i stedlige masser og må sees i sammenheng med registrerte setninger i hytta.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Terrengforhold

Eiendommen er en kupert til skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat satt for lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig fall på terreng mot hytta



Synlig fall på terreng mot hytta

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1980

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Uthus med bod og vedskjul. Oppbygd på punktfundament i terreng og med trebjelkelag. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med pappshingel. Innvendig gulv av furubord og ellers synlig bindingsverkskonstruksjon.

Det er montert 2. stk labankdører i heltre.

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

Utedo



Anvendelse

Byggeår

2000

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Utedo oppbygd på punktfundament med bjelkelag. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med pappshingel. Innvendig gulv av 1 stav furubord. Vegger kledd med stående trepanel og trepanel i himling.

Trevindu med 2 lags glass og malt ytterdør.

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

Uthus 2



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus/anneks oppbygd på støpt ringmur og punktfundament i front. Yttervegger av 5 " laftet tømmer og takoverbygget inngang med bærende stavkonstruksjon. Saltak i sperrekonstruksjon tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Innvendig er det rausta himling med trepanel og synlige rundstokker. Innvendig gulv av 1 stav furubord.

Trevindu med koblet glass i ramme 1+1 og malt ytterdør i tre.

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

74 m²/74 m²

Fritidsbolig: Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bod,
Rom for personlig hygiene

Andre bygg: Uthus, Utedo, Uthus 2

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 450 000

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

600 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dalavegen 125 ,2890 ETNEDAL 66 m ² 1963 3 sov	10-10-2021	650 000	650 000		650 000	9 848
2 Dalavegen 202 ,2890 ETNEDAL 53 m ² 1973 3 sov	22-11-2020	500 000	500 000		500 000	9 434
3 Hestkinnbygde 1 ,2890 ETNEDAL 61 m ² 1976 2 sov	14-11-2016	530 000	485 000		485 000	7 951
4 Hestkinnbygde 5 ,2890 ETNEDAL 67 m ² 1970 1 sov	17-08-2022	550 000	505 000		505 000	7 537

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	5 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	12 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 050 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	10 000

Uthus 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus 2	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 450 000
--	------------	------------------

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 byggtetnisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	74			74	55	2	76
SUM	74				55	2	76
SUM BRA	74						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Rom for personlig hygiene, Bod		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Eksterne bygg er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldt planløsning fra 2010, er ikke fulgt og det er avvik på b.la. antall soverom. Inntegnet bod benyttes nå som rom for personlig hygiene, men det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent omdisponering/bruksendring.

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

Kommentar: Se egen liste med årstall.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innvendig takhøyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2.40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bygget er tillatt.

Uthus

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Utedo

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utedo	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Oppholdsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	74	0
Uthus	0	13
Utedo	0	2
Uthus 2	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Anna Christina & Rino Agerup Bunes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	112	88		0	1330 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse

Hestkinnbygde 42

Hjemmelshaver

Bunes Anna Christina 1/2

Bunes Rino Agerup 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hestkinnbygde, ved Rust i Etnedal kommune. Avstand til Bruflat med kommunesenter, nærbutikk og andre lokale tilbud er ca. 15 km. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er ca. 37 km.

Tomten ligger usjenert til med sol og utsikt til nærområdet. I området er det fint turterreng i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat gruset bomveg og med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn på tunet, med håndpumpe.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplanen er området avsatt som LNFR-område.

Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende skogsterreng omkranset med skog og naturtomt rundt bygninger og i tun. Til eiendommen er det felles gruset adkomstveg og biloppstilling i tunet.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnbokskrift og kommunale opplysninger ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om disse inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
345 000	1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring via megler	25.06.2025	Fremvist	Gjennomgått	5	Nei
Offentlige planer	21.11.2019	Kommuneplanens arealdel for Etnedal kommune	Ikke gjennomgått	27	Nei
Infoland.no/Ambita	06.07.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger Hytte	12.03.1979	Innhentet	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger uthus		Innhentet. Ikke datert.	Gjennomgått		Ja
Tegninger hytte v/tilbygg	19.07.2010	Innhentet	Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2025	
2	13.08.2025	Lagt inn beskrivelse på tilleggsbygg.
3	13.08.2025	
4	15.08.2025	

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](#)

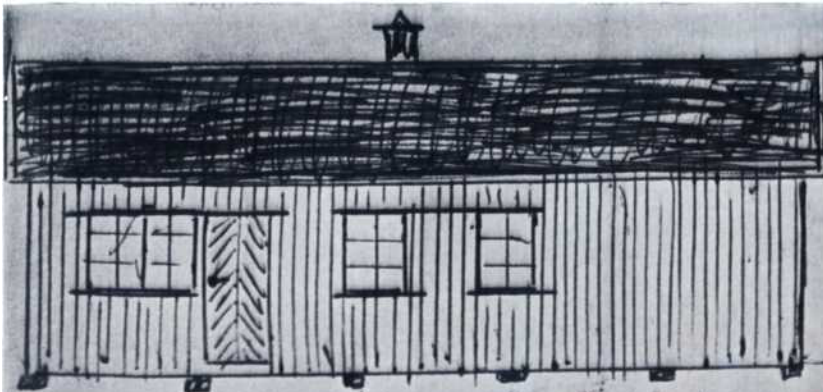
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/XU1593>

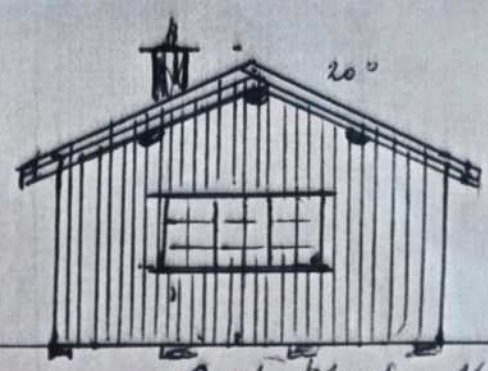
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Fasade vest.

M. 1:100

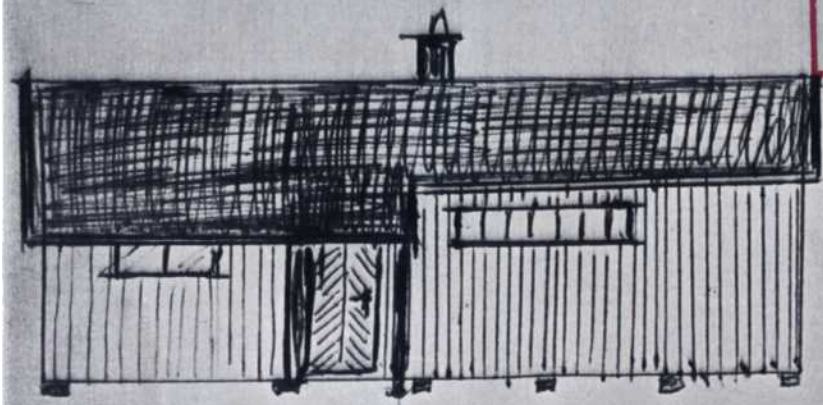


Gavl Nord. M. 1:100

Komm. ingeniøren i Etnedal

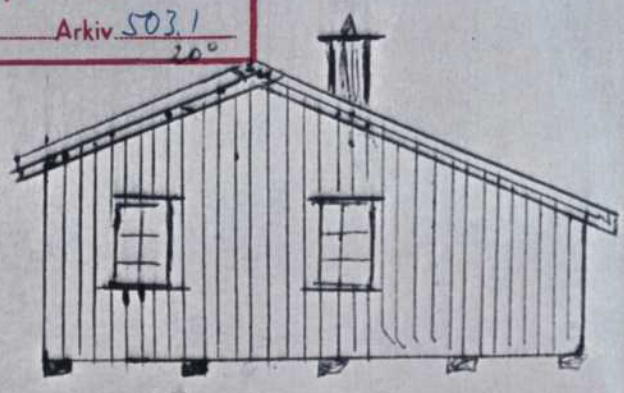
12/3 1978

J.nr. 357 Arkiv 503.1

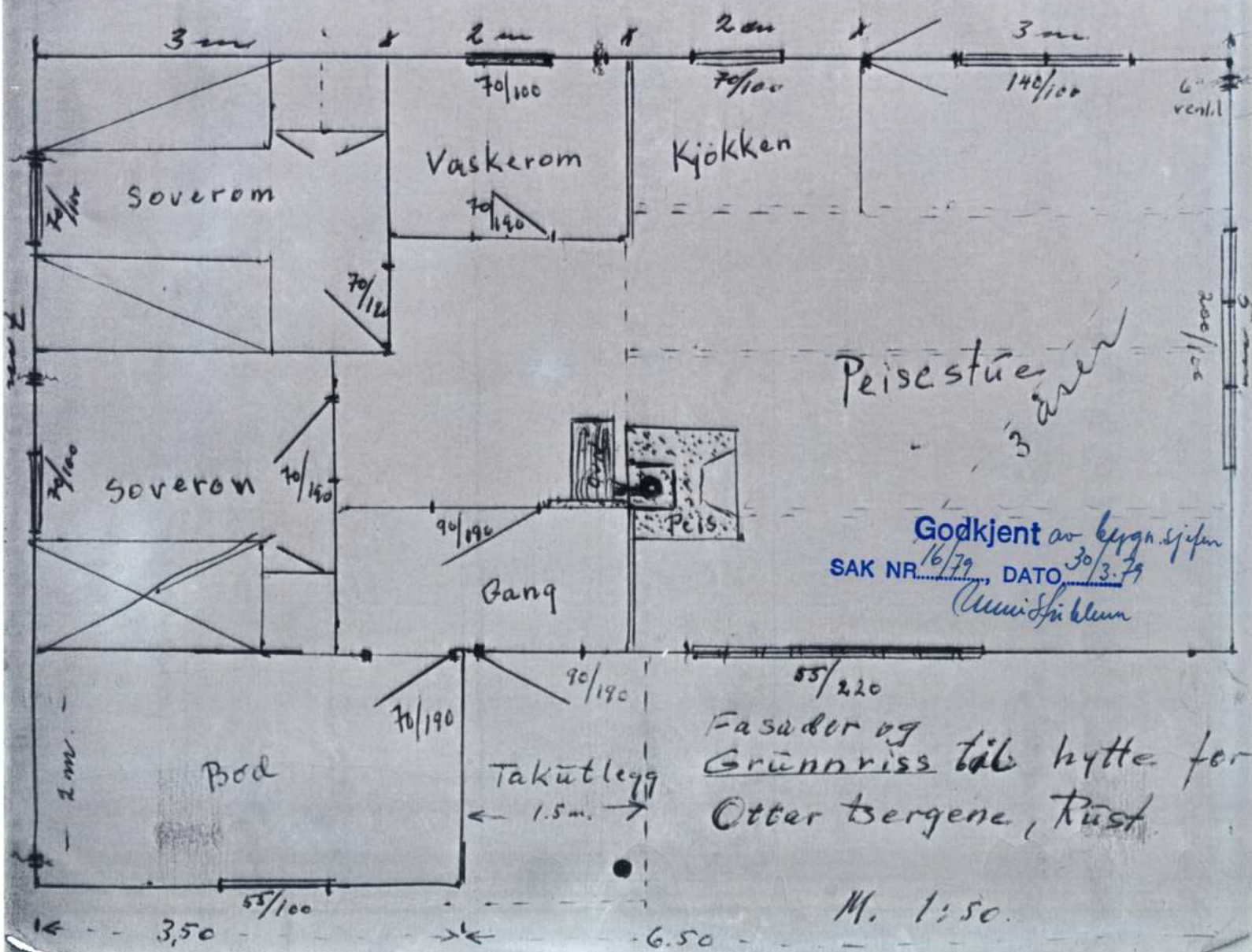


Fasade øst

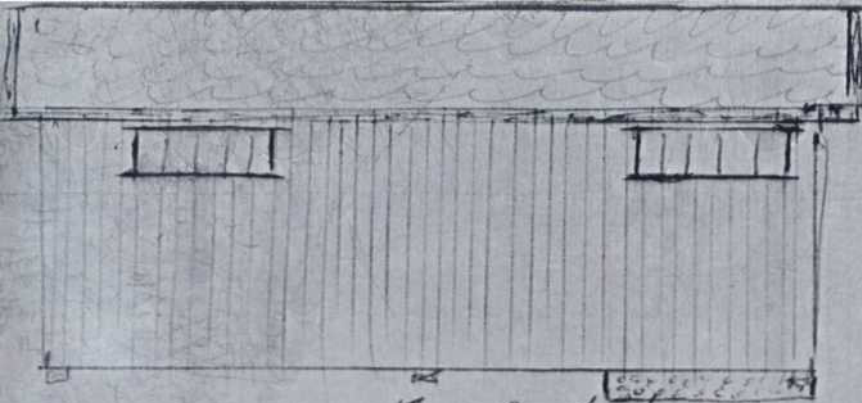
M. 1:100



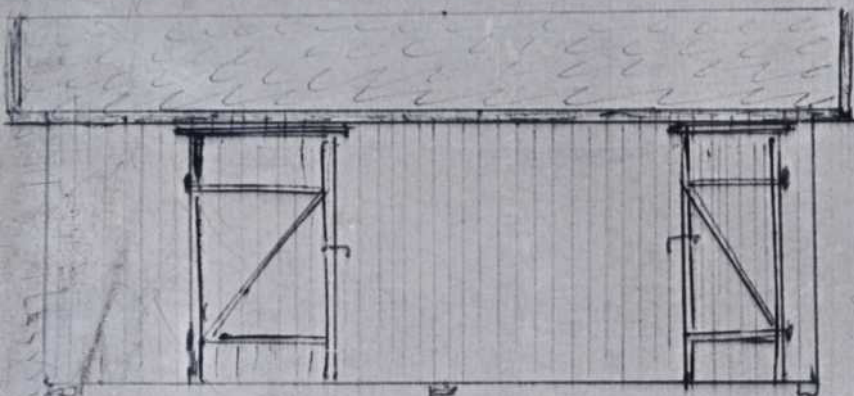
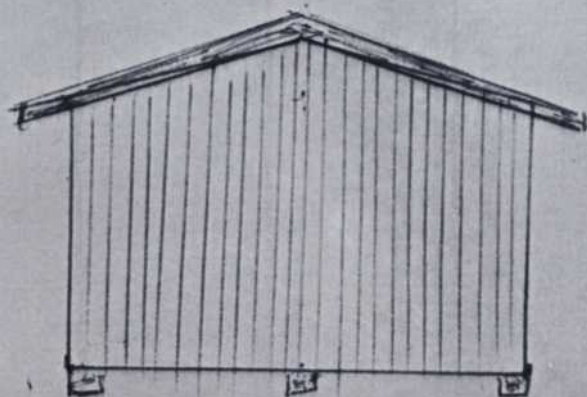
Gavl syd M. 1:100



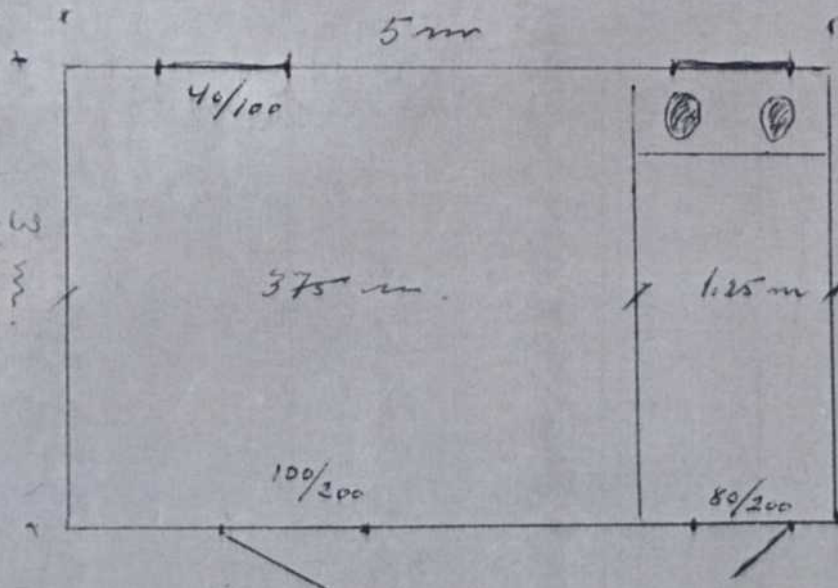
Komm. ingeniøren i Etnedal
 12/3 1978
 J.nr. 357 Arkiv 503.1



Fasade Vest.



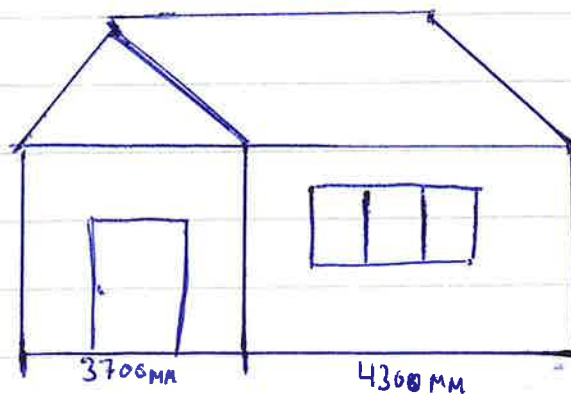
Fasade Øst.



Godkjent av bygn.sjefen
 SAK NR. 16/79, DATO 30/3.79
 Arni Strøm

Uthus t.1 hytte for
 Ottar Bergesen, Rørst

Mål 1:50.



INNVEDIG AREAL $15,91 \text{ m}^2$
 UTVENDIG AREAL $19,87 \text{ m}^2$

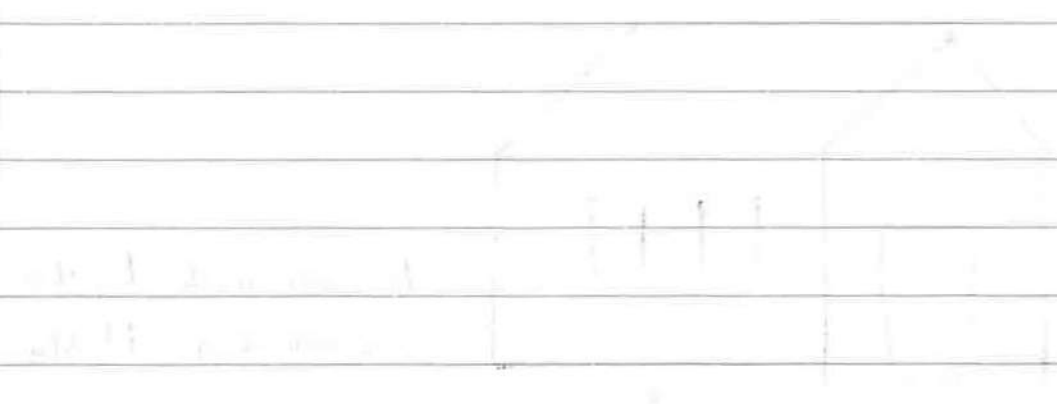
LAFFET TOMMERHYTTE PÅ GNR - 112 BNR 88

TOTAL HØYDE UTV HØYDE 2400mm
 LAEGSTE 1700mm

TOTAL HØYDE INDV HØYDE 2,200m
 LAEGSTE 1700mm

LITEN VERNON LENGDE 3700mm
 BREDE 1007mm

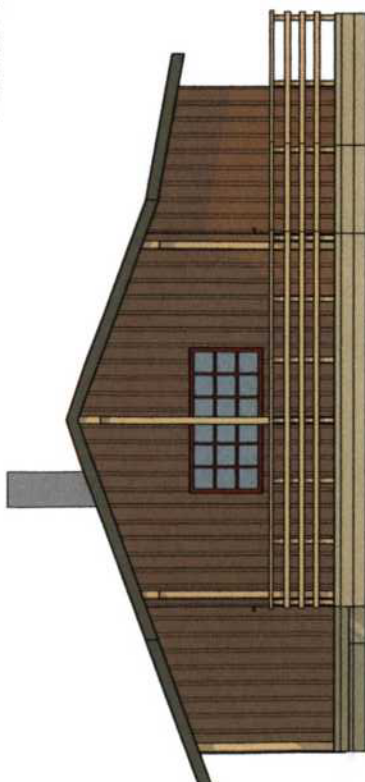
RING AGERUP BODES
 HESTKIND BYGDE 42 2890 ETNE DALE
 GNR - 112 BNR 88



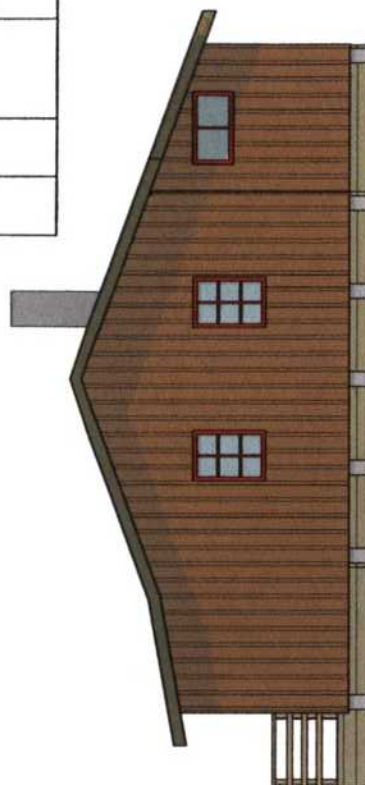
 Etnedal kommune Sentralarkivet	
Arkivsaks ID	J.post ID
19 JUL 2010	
Saksansv.	K-kode
Kassasjon	Gradering



Fasade vest



Fasade nord



Fasade syd



Fasade øst

Prosjekt: Tilbygg til hytte Bnr. 88, Gnr. 112		Dato: 14.07.2010	
Tilskriver: Rino Blunes Storveien 107 1621 Gressvik		Målestokk: 1:100	
Prosjektleder: Tegnepartner AS Veverbakken 76, 1536 Moss Tlf 47 28 15 84		Tegningnr.: 10588	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning: Fasader			



Etnedal kommune Sentralarkivet

Arkivsaks ID

J.post ID

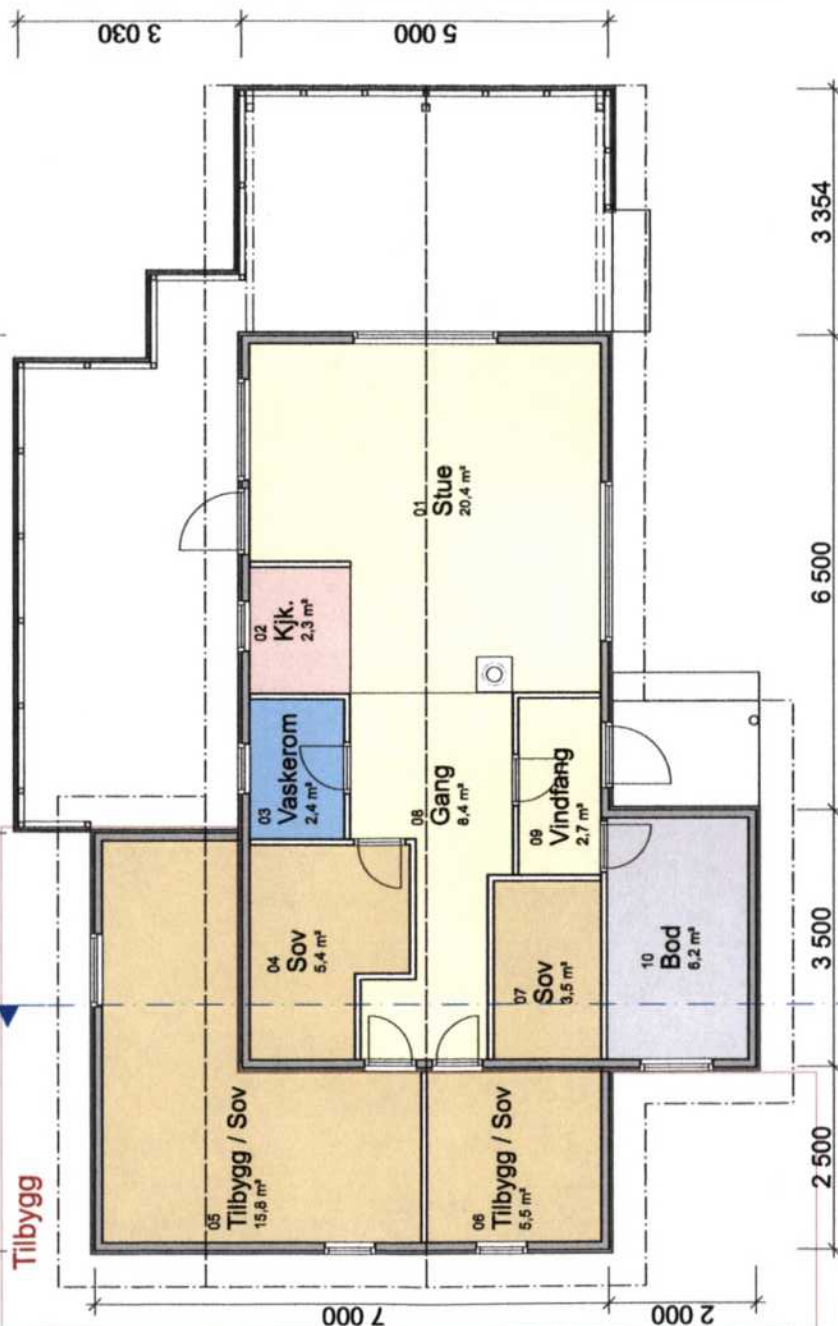
19 JUL 2010

Saksansv.

K-kode

Kassasjon

Gradering



Prosjekt: Tilbygg til hytte Bnr. 88, Gnr. 112

Tiltakshaver:

Rino Bunes

Sjoveien 107

1821 Gressvik

Prosjektleder:

Tegnepartner AS

Veverbakken 76, 1536 Moss

Tlf 47 28 15 84

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:

14.07.2010

Målestokk:

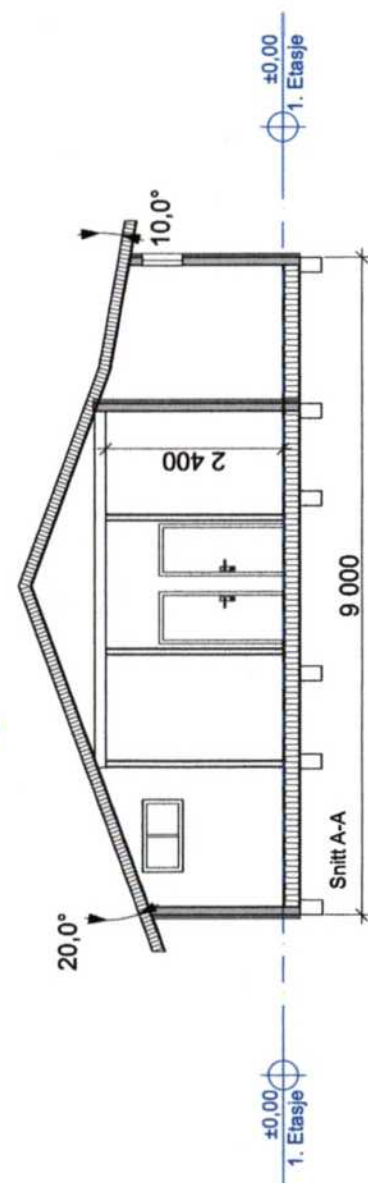
1:100

Tegningsnr.:

10588

Tegning:

Fasader





 Etnedal kommune Sentralarkivet	
Arkivsaks ID	J.post ID
19 JUL 2010	
Saksansv.	K-kode
Kassasjon	Gradering



 Etnedal kommune Sentralarkivet	
Arkivsaks ID	J.post ID
19 JUL 2010	
Saksansv.	K-kode
Kassasjon	Gradering



Etnedal kommune Sentralarkivet	
Arkivsaks ID	J.post ID
1 9 JUL 2010	
Saksansv.	K-kode
Kassasjon	Gradering



Etnedal kommune Sentralarkivet	
Arkivsaks ID	J.post ID
19 JUL 2010	
Saksansv.	K-kode
Kassasjon	Gradering

112/88 - Sit. 435.

 Etnedal kommune Sentralarkivet	
Arkivsaks ID	J.post ID
19 JUL 2010	
Saksansv.	K-kode
Kassasjon	Gradering

