

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Heimstølvegen 11, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 138, bnr. 97

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 11138-1808

Referansenummer: CX8992

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hamre-Hagen

Vår ref: 2026023



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 tømrermestere 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 Hamre-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 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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i foten av Liafjellet ved Fjellsbygda i Etne kommun. Ligger med kort avstand til fjellområde Bjørgovarden. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt utover bla. dalføret, fjell som Djuptjernkampen og Synnfjell. Fint turterreng sommer som vinter innover bla. Bjørgovarden, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte, annekset og uthus. Fritidsboligen har en god hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over 1.etasje og loftetasje, byggesøkt i 2008 som satt som byggeår, men oppført i tidsperiode 2008-2012 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Bygget som selvbygger/egeninnsats. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, innneklima, fuktsikring, etc.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn er registrert fra kryprom av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk. Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom, inspisert fra luke i mur under terrasse. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag, etasjeskille mot loftetasjen i trebjelkelag.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av betongtakstein. Montert takrenner med nedløp av stål.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og ellås, adkomst til vindfang. Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken og gang.

Overbygd inngangsparti på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og trappetrinn ned til terreng. Overbygd terrasse på 27 kvm. Oppført i støpt dekke av betong. Terrasse mot østlig retning på 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Søylar ved inngangsparti og terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat, fliser i entre og teppegulv i loftetasjen. Vegger er kledd med beiset trepanel og malt MDF plater. Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Elementpipe i lettklinker.

Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med fasadeskifer med trestokk på peisbru og slifer på peisbunn/topp.

Fritidsbolig har malt tretrapp fra 1.etasje til loftetasjen.

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører, en med glassdør.

Montert hyller i bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er fra byggeår, men byggesøkt i 2008. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2008. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, opplyst utført med egeninnsats. Vegger er kledd med baderomsplater. Himling er kledd med trepanel. Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 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. Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Bad har montert servant, vegghengt klosett og dusjkabinett. Montert baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer, laminat benkeplate i trefylling og speil. Høyskap med bereder. Det er elektrisk styrt vifte, tilluft i terskel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner da dusj er plassert på yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Hjørnekarusell. To overskap med glassdør. Plater med flisetterligning mellom benk/overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel plassert i fordelerskap. Utekran på yttervegg. Varmtvannstanken er på ca. 50 liter fra 2013 plassert i skap på bad.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming i 1.etasje med varmefolie, varmekabler i entre og bad. Panelovner i loftetasjen. Downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

Utvendig belysning på yttervegg og downlights i overbygg ved inngang og terrasse, samt montert utekontakt.

Sikringsskap med automatsikringer og GSM sikrom varmestyring plassert i trapperom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Tomt er planert med natureng rundt bygninger, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 830 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er privat avløpsanlegg med tett tank. Det er vannforsyning fra felles grunnboret brønn.

Anneks med oppholdsrom, kjøkken og toalettrom. Fundamentert med grunnmurer av lettklinkerblokker. Trebjelkelag med kryprom. Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Saltakkkonstruksjon med sperrer, tekket med takstein og montert takrenner med nedløp av stål. Ytterdør av tre med glassfelt. Hovedskap med fjernavleser på yttervegg. Sikringer automatsikringer og elbillader på yttervegg. Overbygd inngangsparti på 9 kvm. Oppført i støpt betong på grunn. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosser. Innvendig gulv belagt med laminat, vegger og himling er kledd med trepanel. Malt mdf i toalettrom. Innvendige dører av heltre. Elementpipe i lettklinker, tilkoblet vedovn med glassplate på gulv. Brannmur forblendet med skifer heller. Elektrisk oppvarming med panelovn, gulvvarme på toalettrom. Toalettrom har montert bido med snurreddøsning og kammer i kryprom. Hovedvannledning av plast med varmekabel, samt trykkbeholder med manometer. Kjøkkeninnredning i folierte plater med over og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. (ikke vanntilkobling, kun opplegg til anneks og ikke videre tilkoblet) Ventilator.

Uthus med boder. Oppført i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Skråtakkonstruksjon med sperrer, tekket med takstein. Plassbygd dører. Innvendig terrassebord til gulv over bjelkelag. Ellers uinnred.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	124 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er avvik av inndeling trapp og vindfang. På befaring var det bad og bod, men byggemeldt med flere rom som bod, bad, badstue og toalettrom.

Anneks

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

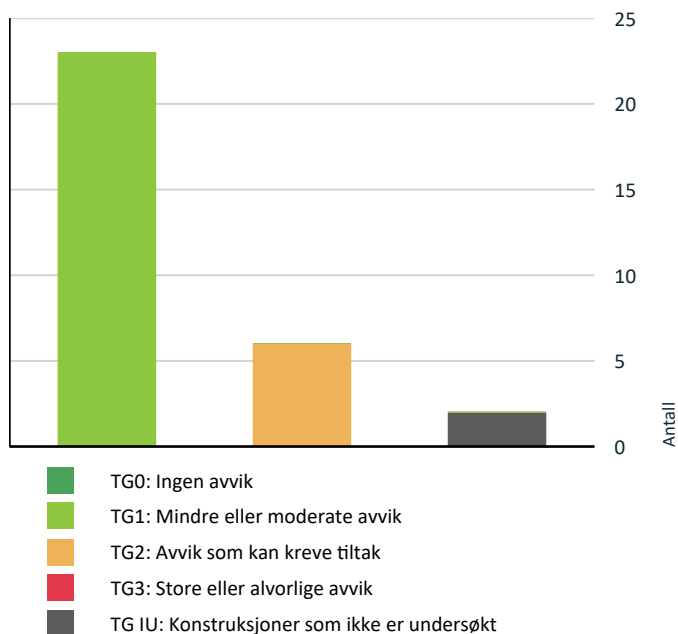
Det er avvik av fasade og rominndeling.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere fritidsbolig på eiendommen med 138/97 i Etnedal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent 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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 2008, opplyst av eier påbegynt og ferdig i 2011/2012 og 2008 byggekrav er gitt som referansenivå. Ferdigattest gitt i 2025.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av stål.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Bør etableres bortledning vekk fra bygningskropp



Registrert frostspreng på nedløp

! TG 1 Veggkonstruksjon

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

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent. Tilstangrad er satt utifra alder og ytterligere undersøkelser må foretas for tilstandsvurdering.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

! TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt og ellås, adkomst til vindfang.
Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken og gang.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og trappetrinn ned til terreng.
Overbygd terrasse på 27 kvm. Oppført i støpt dekke av betong.
Terrasse mot østlig retning på 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Søyler ved inngangsparti og terrasse.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med laminat, fliser i entre og teppegulv i loftetasjen.
Vegger er kledd med beiset trepanel og malt mdf plater.
Himling er kledd med overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert dels bom (hullrom) i enkelte fliser med sprekkanneke i enkelte fuger, ikke kjent konstruksjonsoppbygging men bevegelse over tid i undergulv kan være medvirkende årsak.

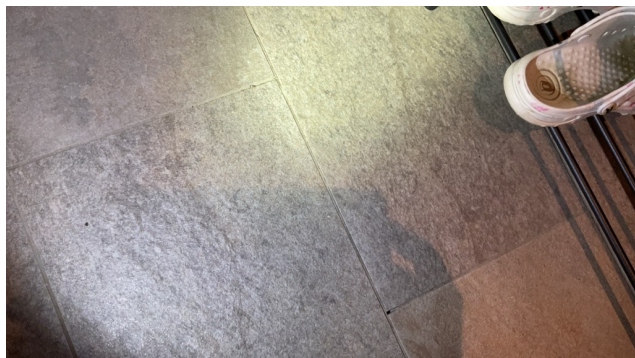
Bod i loftetasjen har kun sponplater til gulv og dels gjenstående arbeid tiltenkt inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak

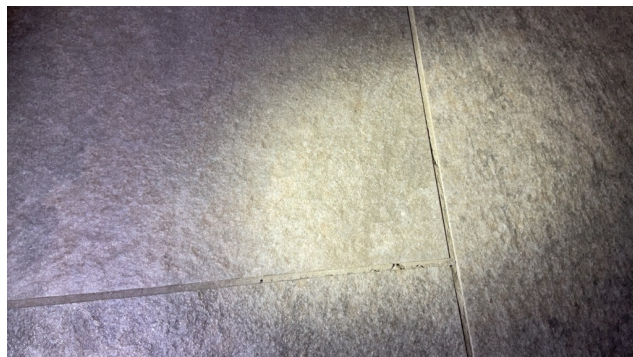
- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom og sprekker i fuger for å forhindre ytterligere skade og redusere risikoen for at fliser løsner.

For bod i loftetasjen bør gulvet ferdigstilles og inspeksjonsluke monteres, slik at rommet får tilfredsstillende funksjon og tilgjengelighet for fremtidig kontroll.



Sees riss/sprekk i enkelte fuger



Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov, men ved endret omfang må tiltak foretas



Gjenstående arbeid bod loftetasjen

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag, etasjeskille mot loftetasjen i trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken/stue og gang. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet i gang som størst avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Målt høyde på 48,3 cm i gang



Målt høyde på 46,3 cm, avvik målt på 2 cm

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker.

Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med fasadeskifer med trestokk på peisbru og slifer på peisbunn/topp.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Tilsyn og feiing er foretatt i 2022, avvik i manglende takstige for adkomst pipe på tak.

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.



Manglende plate på gulv under sotluke

TG 1 Kryp Kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom, inispisert fra luke i mur under terrasse.

TG 1 Innvendige trapper

Fritidsbolig har malt tretrapp fra 1.etasje til loftetasjen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører, en med glassdør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Montert hyller i bod.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er fra byggeår, men byggesøkt i 2008. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2008. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon, opplyst utført med egeninnsats.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med baderomsplater.

Himling er kledd med trepanel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 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.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



Høyde utfra laser ved terskel, høyde på 46 cm



Målt høyde på 47 cm foran dusjkabinett, høydeforskjell på 1 cm



Høyde på 47 cm ellers på gulv og tilnærmet flatt

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Utførelsen av baderomsplater på vegg er gjort uten sokkelflis eller bruk av bunnlist. Ved åpning av sisternekassen var det synlig oppbrett av tettesjikt opp langs bunnsvill på vegg i overgang, samt elastisk fuge i bunn av platene, noe som vurderes som en tilstrekkelig løsning.

Sisternekassen kan inspiseres fra boden der det er tilgjengelig luke. Ved eventuell lekkasje må det tas hensyn til at sisternen ikke ligger på selve våtrommet, og skade vil kunne oppstå på tilstøtende rom/konstruksjon. Lekkasje vil kunne oppdages fra boden. Det anbefales at området holdes under tilsyn, og det bør vurderes installasjon av lekkasjestoppeføler.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt eller rørgjennomføringer, noe som medfører usikkerhet rundt løsningens kvalitet og levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og rørgjennomføringer.

Området sisternekasse bør holdes under tilsyn, og det anbefales å vurdere installasjon av lekkasjestoppeføler for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og unngå skade på tilstøtende rom eller konstruksjoner.



Fra sluk er slukmansjett korrekt under klemring

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert servant, vegghengt klosett og dusjkabinett. Montert baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer, laminat benkeplate i trefylling og speil. Høyskap med bereder.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft i terskel.

1.ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

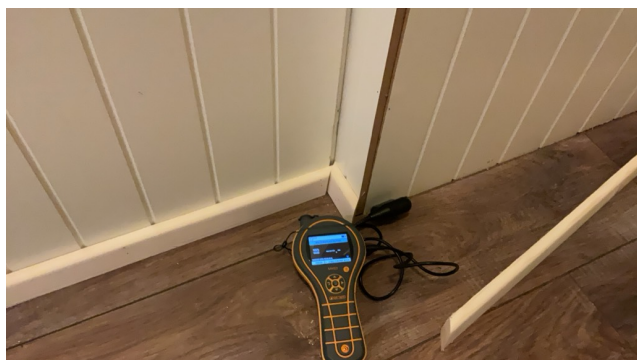
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da dusj er plassert på yttervegg.



Ved fuktmåletaking av overflatesøk i dusj var det ikke fuktutslag



Ved fuktmåletaking av overflatesøk i dusj var det ikke fuktutslag



Ved fuktmåletaking av vegg ved innebygd sistene var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over- og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Hjørnekarusell. To overskap med glassdør. Plater med flisetterligning mellom benk/overskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.



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

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel plassert i fordelerskap.
Utekran på yttervegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter fra 2013 plassert i skap på bad.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming i 1. etasje med varmekabler i entre og bad. Panelovner i loftetasjen. Downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning. Utvendig belysning på yttervegg og downlights i overbygg ved inngang og terrasse, samt montert utekontakt.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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 og gsm sikom varmestyring plassert i trapperom.

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.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er registrert fra kryprom av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk, ikke nærmere fremlagt dokumentert.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong.

! TG IU Terrengforhold

Tomt er planert med natureng rundt bygninger, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 830 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er privat avløpsanlegg med tett tank. Det er vannforsyning fra felles grunnboret brønn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

! Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

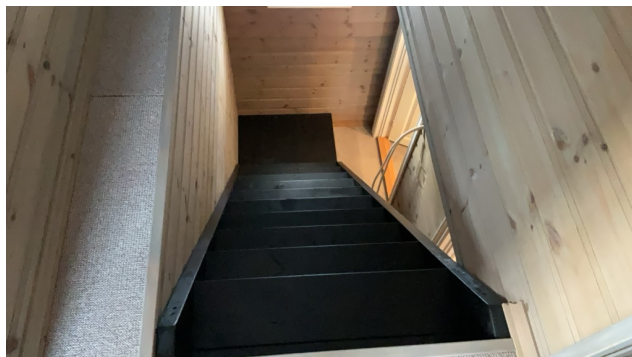
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

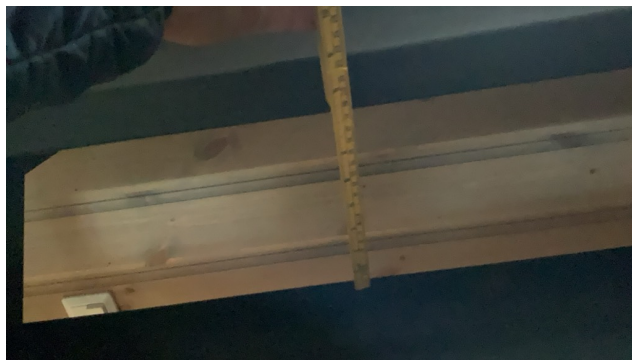
Trappen til loftetasjen er bratt, mangler håndløper og rekkverk samt lysåpningen mellom trinn er for stor, hvilket er i strid med de krav som gjelder for trapp når denne fører til rom med måleverdig areal. Hemsene har ikke måleverdig areal (blant annet takhøyde under 1,9 m), men rommet er panelt og fremstår som at det kan brukes til boligformål slik som loftstue, ekstra soveplass osv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Manglende rekkverk og håndløper



Åpning i trinn er over krav



Høyde til terreng fra inngangsparti er over 0,5 m og mangler rekkverk ved inngang sider



Åpninger i rekkverk mot øst er over krav

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/82 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Gang, Trapperom, Stue/kjøkken, Bad, 3 Soverom, 2 Bod, Loftstue

Andre bygg: Anneks, Uthus
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

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 ² PRIS
1 Liafjellsvegen 47 ,2890 ETNEDAL 73 m ² 2010 3 sov	06-06-2021	2 850 000	3 000 000		3 000 000	41 096
2 Heimstølvegen 25 ,2890 ETNEDAL 70 m ² 2012 4 sov	07-11-2021	2 700 000	2 800 000		2 800 000	40 000
3 Hestehagaberget 45 ,2890 ETNEDAL 78 m ² 2017 4 sov	16-04-2023	2 750 000	2 750 000		2 750 000	35 256
4 Liavollatn 91 ,2890 ETNEDAL 132 m ² 2009 6 sov	04-04-2024	4 455 000	4 455 000		4 455 000	33 750
5 Liafjellsvegen 25 ,2890 ETNEDAL 80 m ² 2012 3 sov	26-05-2025	2 875 000	2 725 000		2 725 000	32 440
6 Fjellsvardevegen 89 ,2890 ETNEDAL 63 m ² 1988 2 sov	18-09-2025	2 100 000	1 900 000		1 900 000	30 159
7 Heimstølvegen 15 ,2890 ETNEDAL 107 m ² 2008 3 sov	27-03-2023	2 990 000	2 800 000		2 800 000	26 168
8 Liavollatn 70 ,2890 ETNEDAL 70 m ² 1997 2 sov	14-06-2021	2 000 000	1 750 000		1 750 000	25 000

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 (fakturert i 2025)	Kr.	13 852
Forsikring (stipulert)	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 430 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 500 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	550 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 170 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	82			82	41
Loftetasje					
SUM	82				41
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, gang, trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod		
Loftetasje	Loftstue, bod, soverom		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Loftetaschen er inndelt med to rom, som loftstue, bod og soverom. Rom er ikke godkjent for bruk som for varig opphold, men romnavn utifra bruk på befaring. Rømning kan skje via vindu.

Ikke målbart areal for etasjen pga lav takhøyde (målt til 1,85 m ved møne og skråtak, gulvareal er målt til 52 kvm).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik av inndeling trapp og vindfang. På befaring var det bad og bod, men byggemeldt med flere rom som bod, bad, badstue og toalettrom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		28		28	9
SUM		28			9
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Kjøkken, soverom, toalettrom	

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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik av fasade og rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Uthus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Stian Hagen	Takstingeniør
	Stein Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	138	97		0	1712.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Heimstølvegen 11

Hjemmelshaver

Kristiansen Heidi 1/2, Kristiansen Stein 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i foten av Liafjellet ved Fjellsbygda i Etnedal kommune. Ligger med kort avstand til fjellområde Bjørgovarden. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt utover bla. dalføret, fjell som Djuptjernkampen og Synnfjell. Fint turterreng sommer som vinter innover bla. Bjørgovarden, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei (bomvei), innkjørsel og parkering på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn felles med naboeiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp med tett tank.

Regulering

Eiendommen ligger i reguleringsplanen for Fjellsbygda hyttegrenn, for ytterligere opplysning se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt er planert med natureng rundt bygninger, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 830 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 takstrapporten.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikelopplysninger der igangsettelsestillatelse er gitt i 2008, opplyst av eier påbegynt og ferdig i 2009 og 2008 byggekrav er gitt som referansenivå. Ferdigattest gitt i 2025.

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks med oppholdsrom, kjøkken og toalettrom.

Fundamentert med grunnmur av lettklinkerblokker. Trebjelkelag med kryprom. Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Saltakkkonstruksjon med sperrer, teknet med takstein og montert takrenner med nedløp av stål. Ytterdør av tre med glassfelt.

Hovedskap med fjernavleser på yttervegg. Sikringer automatsikringer og elbillader på yttervegg.

Overbygd inngangsparti på 9 kvm. Oppført i støpt betong på grunn.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosner. Innvendig gulv belagt med laminat, vegger og himling er kledd med trepanel. Malt mdf i toalettrom. Innvendige dører av heltre. Elementpipe i lettklinker, tilkoblet vedovn med glassplate på gulv. Brannmur forblendet med skifer heller. Elektrisk oppvarming med panelovn, gulvvarme på toalettrom.

Toalettrom har montert bido med snurreddølsning og kammer i kryprom.

Hovedvannledning av plast med varmekabel, samt trykkbeholder med manometer.

Kjøkkeninnredning i folierte plater med over og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. (ikke vanntilkobling, kun opplegg til anneks og ikke videre tilkoblet) Ventilator.

Må hensyntas at bygningen ikke er tilstandsvurdert, kun enkel bygningsbeskrivelse og avvik på bygning er fratrasket i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus med boder. Oppført i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Skråtakkonstruksjon med sperrer, teknet med takstein. Plassbygd dører. Innvendig terrassebord til gulv over bjelkelag. Ellers uinnred.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.01.2026	Matrikelopplysninger	Innhentet		Nei
Situasjonskart	09.02.2026	Kommunekart	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.