

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Reglavegen 9, 2890 ETNEDAL  
 ETNEDAL kommune  
 gnr. 151, bnr. 50

**Markedsverdi**

**950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 20280-1432

Referansenummer: KG1534

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie



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.

## Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



### Rapportansvarlig

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



# 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.



TG 0

### 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.



TG 1

### 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.



TG 2

### 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.



TG 3

### 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.



TG IU

### 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

Fritidseiendom med flott beliggenhet i Lenningen området med nærhet til mye natur, skiløyper og turstier opp til fjelltoppene i området.  
Bygningsmessig er det behov for vedlikehold / oppgradering og det er bevegelser i grunn som indikerer behov for større tiltak før evt bygningene oppgraderes.  
Ny reguleringsplan viser at det vil komme flere hytter i nærområdet til denne eiendom og veien vil gå langs nordre grense

## Fritidsbolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med pappshingel som antas å være fra byggeår.  
Takrenner og nedløp av metall framstår som nyere enn selve taktekkingen.  
Det er ikke montert forkantblekk  
Hytte oppført i bindingsverk som er kledd med behandlet trepanel.  
Takkonstruksjon av tre utført med sperretak over del av hytte.  
Kaldloft over del av hytte uten tilkomst eller inspeksjonsmulighet.  
Vinduer fra byggeår med koblede glass i trerammer.  
Adkomstdør er en staldør hvor øvre del åpnes for så undre del.  
Platting lagt på terreng med et areal på ca 10m<sup>2</sup>

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av tre fra byggeår.  
Trebjelkelag mot krypkjeller hvor det er stubbeloft av tre.  
Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.  
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Usikker.  
Murt pipe sentrert i hytte som iht opplyst ble renoveret for ca 6-8 år siden ved at det ble satt inn stålrør i pipe og ny vedovn i stue med glassfelt i dør.  
Krypkjeller under hytte er stedvis så lav at det er vanskelig å inspisere trekonstruksjoner.  
Da hytte er fundamentert med stripefundamenter så er det åpent mellom fundameneter i gavl noe som gir god ventilering.  
Det er i krypkjeller opprinnelig vegetasjonsdekke.  
Innvendige dører av tre med finerplater.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er lagd et enkelt kjøkken i den opprinnelige boden hvor det er en eldre innredning av variert utførelse. Kjøleskap og komfyr samt plass til lite bord og stoler.  
Det er ikke montert avtrekk over komfyr, men en veggventil.  
Opprinnelig kjøkken i del av stue er utført i tre med profilerte fronter.  
Under og overskap samt benkeplate. Ingen hvitevarer.  
Det er ikke avtrekk da det heller ikke er eller er plass til komfyr i den opprinnelige kjøkkeninnredningen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast under utslagsvask hvor gråvann føres ned til terreng.  
Hytte har naturlig ventilering med veggventiler.  
Hytte har et enkel elektrisk anlegg hvor det er utvendig skap på vegg med måler og et fordelingsskap i bod som benyttes til kjøkken.  
Automatsikringer.  
Det er 5 sikringer som er 3 x 10 amp og 2 x 16 amp iht kursoversikt.  
Den ene 16 amp kuresn går til forbrenningsdo i uthuset og denne er

nyere enn de andre.

Det er i hytte et enkelt anlegg med noen pkt.

Det er ikke brannvarslere i hytte, men et feste for et som tidligere var der.

Brannslukningsapparatet er merket 03 slik at dette trolig er gammelt.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytte er fundamentert på opprinnelig terreng uten frostsikring.

Ingen tegn til drenering eller fuktsikring.

Hytte er fundamentert med sålefundamenter / stripefundamenter av betong som ser ut til å være satt rett på opprinnelig terreng kun ved å fjerne opprinnelig vegetasjon der mur er satt.

Hytte ligger på en høyde i terrenget.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 68 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 52 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 950 000           |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik på tegninger da inngangspartiet er tegnet om åpen takoverbygd konstruksjon, men er innbygd som del av konstruksjonen. Ut fra det som synes så ser det ut til at inngangspartiet er bygd samtidig med hytte.

Opprinnelig bod ved inngangspartiet er medtatt i P-rom og omgjort slik at dette rom benyttes som kjøkken.

### Uthus m utedo

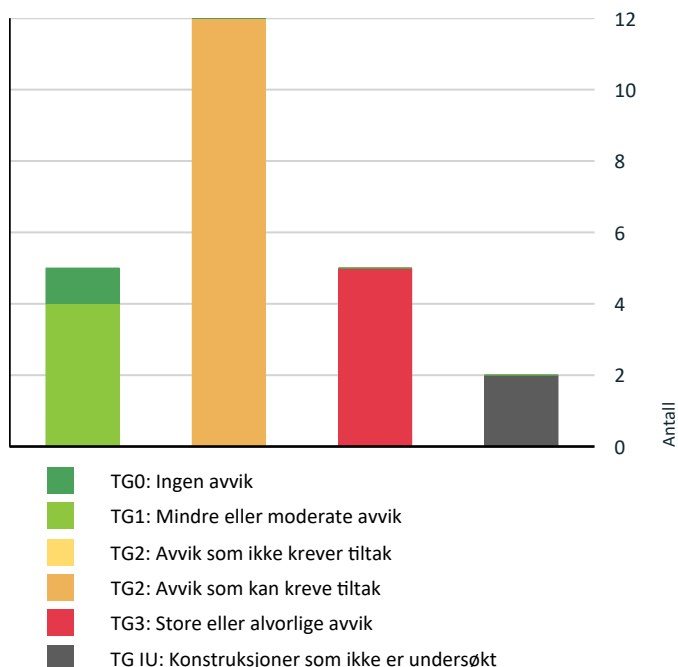
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Areal er ikke kontrollmålt opp mot tegninger da det ikke er tilkomst innvendig.

Utvendig måling på panel viser noe avvik.

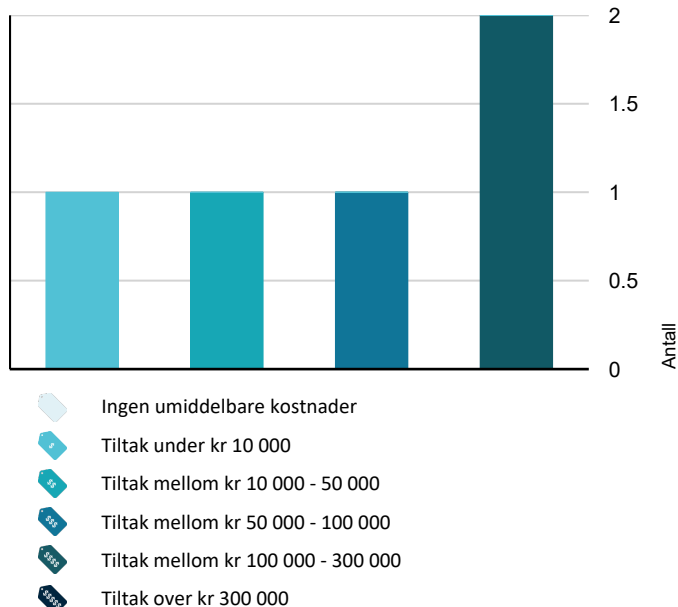
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdragsgiver var ikke til stede ved befaring, men var tilgjengelig på tlf og ga opplysninger. Uthus var ikke tilgjengelig for besiktigelse innevdig da det ikke var nøkkel på eiendommen ved befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

---

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1976

### Anvendelse

Hytte

### Standard

Hytte med enkel std men meget flott beliggenhet og utsikt.

Hytte framstår etter byggeår inndelt med 2 soverom, stue/kjøkken i åpen løsning og en bod som er endret slik at det også her er kjøkken.

Enkelt vaskerom som også benyttes til bod, VF og gang.

### Vedlikehold

Det er utført oppgradering av pipe ved at det er satt inn stålrør og ny vedovn for 6-8 år siden iht opplyst.

Det er lagt inn strøm i hytte, men dette er et eldre enkelt anlegg av ukjent alder.

Generelt har hytte vedlikeholdsbehov og er å anse som renoveringsobjekt.

### Tilbygg / modernisering

| År   | Modernisering | Pipe renoveret for ca 6-8 år siden og ny vedovn satt inn iht opplyst. |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 2018 | Modernisering | Pipe renoveret for ca 6-8 år siden og ny vedovn satt inn iht opplyst. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekt med pappshingel som antas å være fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er endel mose på taket og papp framstår som slitt. Obsevrert noen glipper på papp og innveid er det indikasjon på at det har vært taklekasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det må påregnes ny takteking.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall framstår som nyere enn selve taktekkingen.  
Det er ikke montert forkantblekk

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er skader på takrenner og nedløp.  
Eldre fuktskjolder rundt pipe indikerer at beslag er utett.

### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Anbefaler forkantblekk og heldekkende pipebeskag.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Hytte oppført i bindingsverk som er kledd med behandlet trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konstruksjonen har begrenset ventilering, men oppført slik som var vanlig den tid hytter kun holdt varme når dem var i bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av tre utført med sperretak over del av hytte. Kaldloft over del av hytte uten tilkomst eller innspeksjonsmulighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er noe skjevheter i konstruksjonen. Ingen tilkomst til loft over del med flat himling. Ingen synlig lufting av konstruksjonen.  
Fuktskjolder ved måneås i stue og ved pipe indikerer at det er / har vært lekkasje og her må det påregnes å åpne for å kontrollere.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering må etableres.
- Lokal utbedring bør utføres.

# Tilstandsrapport

Konstruksjonen har skjevheter og manglende lufting og innspeksjonsmulighet av del med flat himling.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 3 Vinduer

Vinduer fra byggeår med koblede glass i trerammer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Generelt slitte vinduer som må renoveres eller skiftes. Observert fukt- råteskade.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det er observert fukt- råteskader og manglende kitt samt generelt slitte vinduer og avvik på omramminger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Dører

Adkomstør er en stallør hvor øvre del åpnes for så undre del.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Dør bærer preg av bevegelser i bygningen slik at den har behov for justering. Anbefaler pakninger for å tett skikkelig.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold påkrevd med justering og montere pakninger slik at den tetter.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting lagt på terreng med et areal på ca 10m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen ligger på bakken og er generelt slitt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og evt skifte ut noe treverk.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater av tre fra byggeår.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot krypkjeller hvor det er stubbeloft av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

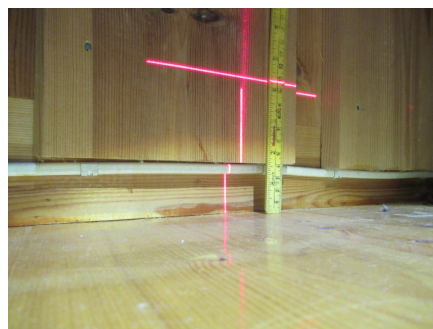
## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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.

Det anbefales tiltak i forhold til synlig sopp på undersiden mot grunn. Skjevheter er målt til over 6 cm i stue og ellers skjevheter i alle rom. Skjevheter skyldes bevegelser i grunn og gir følgefeil til hele bygningen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.  
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Usikker.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Murt pipe sentrert i hytte som iht opplyst ble renoveret for ca 6-8 år siden ved at det ble satt inn stålrør i pipe og ny vedovn i stue med glassfelt i dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe har endel sprekker, men det er satt inn stålrør. Ustabile grunnforhold har medført skader på pipe.  
Det er ikke brannsikker plate på gulv under sotluke, men det er egen sotluke til stålpipes bak opprinnelig sotluke.

### Konsekvens/tiltak

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

Alle sprekker anbefales utbedret og fundamentering stabiliseres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp Kjeller

Krypkjeller under hytte er stedvis så lav at det er vanskelig å inspisere trekonstruksjoner. Da hytte er fundamentert med stripefundamenter så er det åpent mellom fundamenter i gavl noe som gir god ventilering. Det er i krypkjeller opprinnelig vegetasjonsdekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stubbeloft er det stedvis noe fukt- soppskader pga jordfuktighet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler fuktsperre på grunn og stenge mellom pilarer slik at ikke dyr så lett kommer inn inder hytte og kan gjøre skade.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av tre med finerplater.

### Vurdering av avvik:

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

Noen dører er så skjeve at dem ikke lar seg lukke og dette skyldes bevegelse i grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere dører slik at dem lar seg lukke.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Det er lagd et enkelt kjøkken i den opprinnelige boden hvor det er en eldre innredning av variert utførelse. Kjøleskap og komfyr samt plass til lite bord og stoler.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert avtrekk over komfyr, men en veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det er ikke montert avtrekk over komfyr.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Opprinnelig kjøkken i del av stue er utført i tre med profilerte fronter.

Under og overskap samt benkeplate. Ingen hvitevarer.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG IU Avtrekk

Det er ikke avtrekk da det heller ikke er eller er plass til komfyr i den opprinnelige kjøkkeninnredningen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast under utslagsvask hvor gråvann føres ned til terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Avløp bør kobles til en kum / slamutskiller slik at dette ikke medfører fukt under hytte eller tetter seg.

## TG 1 Ventilasjon

Hytte har naturlig ventilering med veggventiler.

## TG IU Elektrisk anlegg

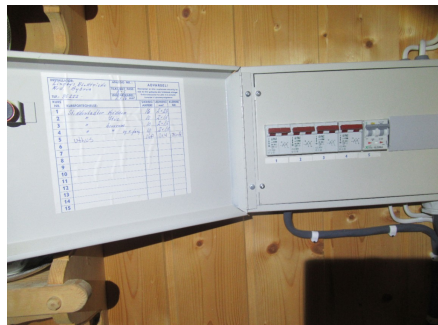
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Hytte har et enkel elektrisk anlegg hvor det er utvendig skap på vegg med måler og et fordelingsskap i bod som benyttes til kjøkken. Automatsikringer. Det er 5 sikringer som er 3 x 10 amp og 2 x 16 amp iht kursoversikt. Den ene 16 amp kuresn går til forbrenningsdo i uthuset og denne er nyere enn de andre. Det er i hytte et enkelt anlegg med noen pkt.

### Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av eldre anlegg. Da hytte har noe bevegelse grunnet ustabile grunnforhold anbefales kontroll av anlegget. Det er ikke gitt TG da anlegget mangler dokumentasjon.



## TG 3 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.*

Det er ikke brannvarslere i hytte, men et feste for et som tidligere var der. Brannslukningsapparatet er merket 03 slik at dette trolig er gammelt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Pulverapparat er eldre enn 10 og ved rotasjon av dette virket det som at pulver har festet seg i beholder selv om det var trykk ut fra måler.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det mangler røykvarslere.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Det mangler røykvarslere.**

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Hytte er fundamentert på opprinnelig terreng uten frostsikring.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Ingen tegn til drenering eller fuktsikring.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales drenering da det er skjevheter i hytte som indikerer telebevegelser.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytte er fundamentert med sålefundamenter / stripefundamenter av betong som ser ut til å være satt rett på opprinnelig terreng kun ved å fjerne opprinnelig vegetasjon der mur er satt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur har en del skjevheter som skyldes telebevegelse og telefarlige masser i grunn. Ingen tegn til frostsikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Frostsikre og stabilisere før man evt justerer hytte.



### TG 0 Terrengforhold

Hytte ligger på en høyde i terrenget.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus m utedo



### Anvendelse

Uthus m. utedo

### Byggeår

1978

### Kommentar

Antatt byggeår

### Standard

Uthus fra 1978 er fundamentert med pkt på terreng. Oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med malt trepanel.

Tak tekt med plater av metall.

Da bygningen var avlåst og det ikke var nøkler tilgjengelig så er bygningen ikke besiktiget innvendig.

Opplyst at det er avdelt et do rom inne hvor det er en forbrenningsdo som er ca 10 år gml, men må ha service da den har begrenset funksjon. Det er gravd ned kabel fra hytte til uthuset slik at det er strøm til doen.

### Vedlikehold

Bygningen har stort vedlikeholdsbehov og er å anse som renoveringsobjekt i sin helhet.

Skjevheter grunnet sviktende fundamentering, taket er lagt nytt senere år, men har en del skjevheter.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

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

*Fritidsbolig:* Vindfang, Kjøkken, Gang, Bod, 2 Soverom, Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Uthus m utedo  
*Bruksareal andre bygg:* 16 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 1 000 000

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

950 000

## Konklusjon markedsverdi

950 000

## Markedsvurdering

Fritidseiendom med meget flott beliggenhet øverst i et eldre hyttefelt hvor det er flott utsikt til fjellområdene rundt. Bygningsmessig er det behov for renovering slik at bygninger er å anse som renoveringsobjekter. Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                           |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 1 500 000      |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -              |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                   | <b>Kr.</b> | <b>350 000</b> |

### Uthus m utedo

|                                                                                                           |            |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 120 000       |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -             |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus m utedo</b>                                                                  | <b>Kr.</b> | <b>20 000</b> |

|                                    |            |                |
|------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>370 000</b> |
|------------------------------------|------------|----------------|

## Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 650 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>650 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Kommentar

Verdi av tomt er vurdert opp mot beliggenhet, opparbeidelse, størrelse og område eiendommen ligger i.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 000 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk 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 m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 52                         |                             |                            | 52  | 10                              |
| <b>SUM</b>     | <b>52</b>                  |                             |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>52</b>                  |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Vindfang, kjøkken, gang, bod / vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken |                             |                            |

### Kommentar

Areal målt ved befaring. Ytre del av inngangspartiet har noe lav høyde målt til 1,7m, men pga 1,9m regel og 60 ut er medtatt som målbart areal.

Platting på terreng ved adkomst er målt til 10m²

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er avvik på tegninger da inngangspartiet er tegnet om åpen takoverbygd konstruksjon, men er innbygd som del av konstruksjonen. Ut fra det som synes så ser det ut til at inngangspartiet er bygd samtidig med hytte. Opprinnelig bod ved inngangspartiet er medtatt i P-rom og omgjort slik at dette rom benyttes som kjøkken.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Uthus m utedo

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                            | 16                          |                            | 16  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                            | <b>16</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>16</b>                  |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod, do-rom                 |                            |

### Kommentar

Areal er iht tegninger da bygningen var avstengt og ikke lot seg måle innvendig da det ikke er adkomst.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Areal er ikke kontrollmålt opp mot tegninger da det ikke er tilkomst innvendig.  
Utvendig måling på panel viser noe avvik.

### 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  | 49         | 3          |
| Uthus m utedo | 0          | 16         |

### Kommentar

Fritidsbolig

Bod/vaskerom er definert som S rom ut fra bruk. Kjøkken som opprinnelig var bod er definert som P-rom grunnet bruk.

Uthus m utedo

Ut fra opplyst er hele bygningen lagt som S-rom

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede  | Rolle        |
|------------|------------|--------------|
| 13.10.2025 | Morten Lie | Takstingenør |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3450 ETNEDAL | 151  | 50   |      | 0    | 1910.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Reglavegen 9

### Hjemmelshaver

Hvitsand Helga

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Lenningen i Valdres, Etnedal kommune hvor hytte ligger innerst i veien på høyere side ca 1040 moh med fantastisk flott utsikt til fjellområdene.

Området har et meget godt skiløypenett vinterstid og det er stier opp til Spåtind og til fjellområdene rundt.

### Adkomstvei

Felles adkomstvei hvor det ere en enkel avkjøring med kort veistubb inn til denne hytte.

### Tilknytning vann

Hytte har ikke innlagt vann slik at det må hentes i felles brønn eller medbringes.

### Tilknytning avløp

Hytte har ikke avløpsanlegg. Gråvann fra vask føres til terreng.

### Regulering

Eiendommen ligger i regulert område hvor det planlegges flere hytter innenfor denne eiendom.

Se planbestemmelser og kart for detaljer.

### Om tomten

Eiendommen har en stor romslig tomt som pr i dag ligger innerst på et eldre hyttefelt, men planlagt fortetting og utvidelse av området.

Tomten framstår som naturtomt som er noe terrengtilpasset for bedre utnyttelse. Naturlig vegetasjonsdekke og noen trær/busker på eiendommen.

Parkering nedenfor hytte.

### Tinglyste/andre forhold

Uthus ikke besikttet innvendig da bygningen var avlåst og det var ikke nøkler på hytte ved befaring.

Oppdragsgiver har begrenset kunnskap om eiendommen.

Byggeår er lagt til grunn godkjenning stemplet på tegninger.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

108 440

### År

2008

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring          | 13.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger Hytte        | 02.08.1976 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger Uthus        | 06.10.1978 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunale opplysninger | 01.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 14.10.2025 |           |

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 dampspærren 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/KG1534>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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