

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Astriddalssvingen 62, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 35, bnr. 100

Markedsverdi

700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 11138-1688

Referansenummer: OH7909

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025241



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger ved Astriddalen i foten av Jomfruslett fjell i Etne kommun. Eiendommen har gode solforhold og utsikt til området. Kort avstand til preparerte skiløyper i området tilknyttet et stort løypenett, fint turterreng sommer og vinter i umiddelbar nærhet og fjellområder som bla. Jomfruslett fjell, Spåtind, Synnfjell etc.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte og annek. Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk. Strøm i området, mulighet for tilkobling må undersøkes.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1979 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler i henhold til referanse nivå. Det er registrert utførelser utført med stor grad av egeninnsats/ufaglært og det må tas hensyn til dette kombinert med registrerte bemerkninger tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, innelima, fuktsikring, etc.

Det er foretatt enkelte tiltak senere årene med bla;
- Skiftet tak med foretatt oppretting og forsterket av tak oppå eksisterende takteking
- Montert hylle og kjøkkenøy
- Innvendig oppusset med maling i stue/kjøkken på overflater
- Pipe og peisovn

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på ufagmessighet og alder/slitasje med enkelte unntak.
For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Fundamentert med ringmur av betong og naturstein.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Doble koblede i treramme med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme.
Hovedytterdør av tre, adkomst til entre.

Overbygd inngangsparti på 10 kvm. Oppført i plasstøpt dekke av

betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med malt og lakkert heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel ubehandlet og overflatebehandlet.
Himlinger er kledd med malt og ubehandlet trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken og hems.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålppe, sokkel av betong. Tidligere brannmur for peis mellom stue og entre av betong forblendet med naturstein,

Innvendig har fritidsboligen furu fyllingsdører.

Plassbygd sittebenk i spisestuedel. Plassbygd køyeseng på soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er plassbygd i trepanel og plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål tilnyttet enkelt avløp til terreng.
Plassbygd kjøkkenøy.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil og åpning av vindu.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskerom er benyttet som enkelt hyttebad for hygienisk bruk, etablert dusj men skal / bør ikke benyttes.
Gulv er gulvbelegg, vegger er belagt med våtromstapet og trepanel i himling. Montert vaskevannsfat og benkeplate, dusj fra enkelt røropplegg tilknyttet bøtte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Det er benyttet aggregatstrøm med ledning inn på hytte med kontakter/ledningsløsninger.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er bestående av natureng rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng i lauv/barskog ca. 890 m.o.h.

Annek med soverom og bod.
Fundamentert med grunnmur av betong på fjellgrunn synlig fra kryprom. Trebjelkelag med stubbeloft over kryprom på soveromsdøra. Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer og møneås, tekket med shingel.
Plassbygd dør til bod. Ytterdør av tre til soverom.
Bod har tregulv, ellers uinnred.
Soverom har malt tregulv, vegger er kledd med overflatebehandlet

Beskrivelse av eiendommen

trepanel og malt trepanel i himling raustet med møneås.
Pipe i lettklinker, tilkoblet vedovn
Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m ²
Totalpris	700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

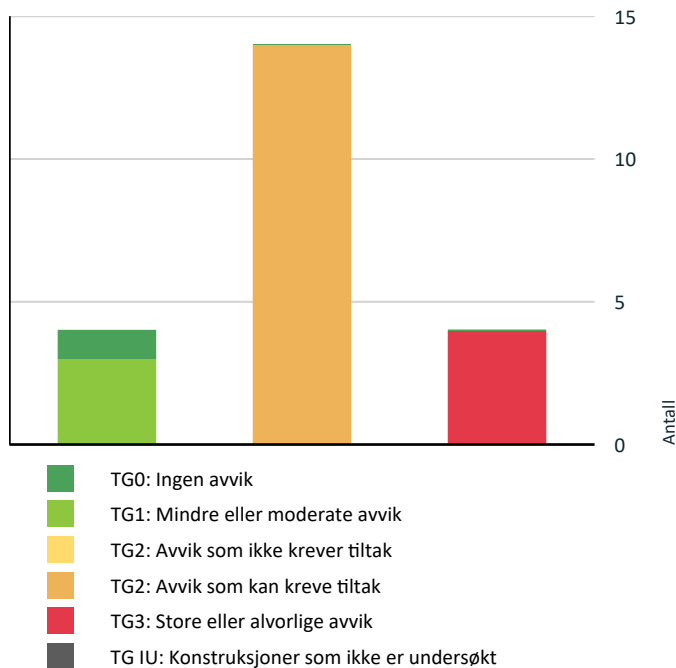
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, de stemmer omtrent med slik bygningen fremsto på befaring unntatt vegg mellom soverom som er åpnet til to soverom i hytta.

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Byggemeldt som uthus, men benyttet som anneks.

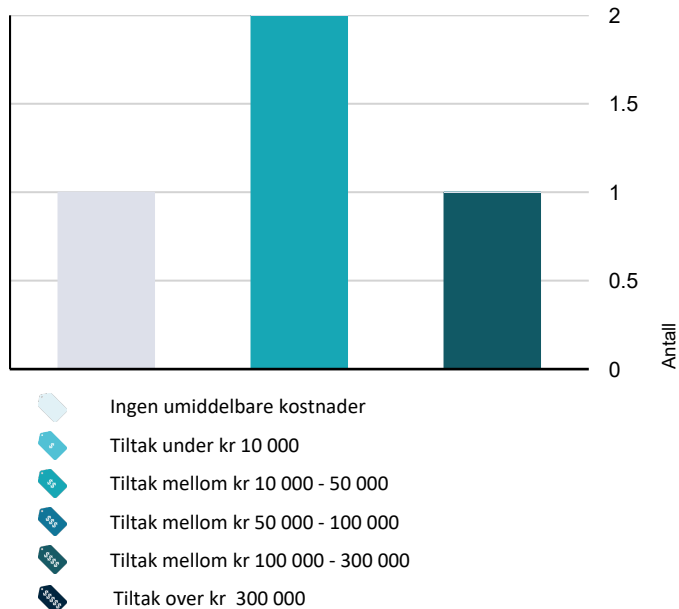
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 35/100 i Etnedal kommune.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det er registrert stor grad av egeninnsats/ufaglært der gjennomgang av bygningen av faglært bør foretas før tiltak.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er påkostet/oppgradert siden byggeår, men preget av vedlikeholdsetterlep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten, bærer preg av utførelser utført med ufagmessighet som ikke er benevnt i hver tilfelle og må hensyntas utførelse som kan ha avvik utover normal god håndverkerskikk. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Skiftet tak med foretatt oppretting og forsterket av tak oppå eksisterende takteking
2022	Modernisering	Montert hylle og kjøkkenøy (over tidligere pipe ble fjernet, eksisterende hull i tak ble lokalt tettet i kjøkkendel)
2022	Modernisering	Innvendig oppusset med maling i stue/kjøkken på overflater
2023	Modernisering	Pipe og peisovn

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige bla. glatt teking med sklifare.

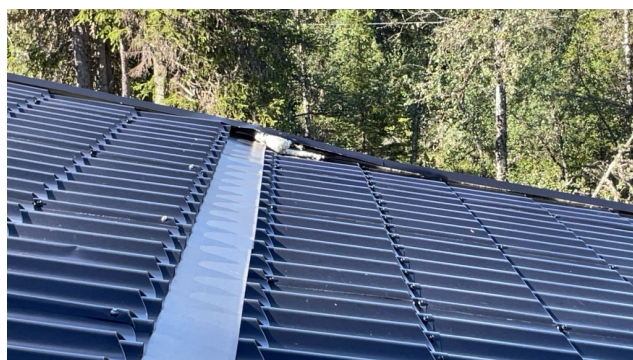
Vurdering av avvik:

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

Utført med egeninnsats/ufaglært, det er registrert benyttet tettemase av byggeskum i overganger og skjevheter. Ikke egnet der tiltak bør foretas og bør foretas gjennomgang av tak/konstruksjon i sin helhet da det er registrert grad av ufagmessighet. Det opplyses om at det har forekommet lekkasje på tak siden teking ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Benyttet byggeskum i overganger, det er registrert utettheter i konstruksjon og ikke tilstrekkelig fuktbeskyttelse av løsning/overganger der lekkasje kan forekomme



! TG 3 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Må monteres snøfanger i gangsoner

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Vedlikeholdsbehov av yttervegger og vindskie.

Som følge av bemerkninger på aktivitet av mus/skadedyr bør konstruksjon gjennomgås og mulige åpninger lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon er jmf eier opplektet/forsterket og rettet opp noe ved skifte av tak, registrert noe skjevhet på tak på befaring og skjevhet fra byggeår med fundamenteringsmetode/grunnforhold er nærliggende årsaksammenhengende.

Konstruksjonen har lagt spenn på åser og svak konstruksjon mot snøbelastning, snø bør fjernes vinterstid og det monteres innvendig stolper i stue/kjøkken vinterstid mot snøtyngder for understøtning av konstruksjonen. Det er ikke kjent at ny tekking er forsterket eller beregnet laster/egenlast av tiltak da dette er utført med egeninnsats og ufaglært noe som må hensyntas. Konstruksjon bør gjennomgås.

Lufting av konstruksjon er ikke kjent da det er lukket på befaring, opplyses om at kondens har forekommet med innvendig lekkasje og lekkasje rundt pipe, dette bedret seg etter skifte av tak.

Det opplyses om at det tidligere var lekkasjer fra tak, dette førte til råte og mugg i konstruksjon der lokale tiltak er opplyst foretatt, tiltak av selve konstruksjon er ikke kjent i sin helhet foretatt og innvendig er det overflatebehandlet slik at disse ikke var synlig på befaring. Dette må hensyntas og tilstand av skjulte tak/veggkonstruksjoner er ikke kjent. Videre er det opplyst om at det har forekommet lekkasjer senere tid, der nærmere undersøkelse av takkonstruksjon i sin helhet bør foretas og vurderes videre tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Bør etableres netting el



Preget av ufagmessighet

Vinduer

Doble koblede i treramme med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Må hensyntas alder på vinduer, registrert slitasje og må påregnes tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vinduer er preget av elde og slitasje



Sprekkdannelse i kitt

! TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre, adkomst til entre.

Vurdering av avvik:

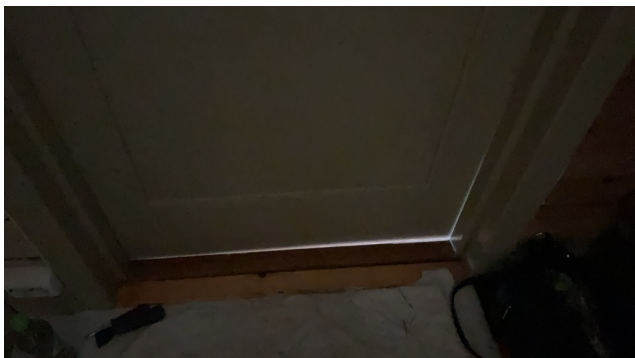
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avviket.



Utettheter i mellom dørblad/karm

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 10 kvm. Oppført i plasstøpt dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker i betongdekke, det er ført søyler av tre ned på dekke for bæring av takkonstruksjon og dette er årsak til sprekker da det ikke er tilstrekkelig fundamentering for bæring og grunn på terreng. Må påregnes tiltak av bæring fra søyler til fundament

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Sprekker i dekke som følge av svak fundamentering for taklaster der tiltak bør foretas, dette vil forårsake til setninger i tak og mulig bevegelse fra grunn

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med malt og lakkert heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel ubehandlet og overflatebehandlet. Himlinger er kledd med malt og ubehandlet trepanel, raustet med tømmeråser i stue/kjøkken og hems.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det opplyses om tidligere lekkasje med muggsopp og røte i konstruksjoner ved skifte av tak, ukjent tilstand i konstruksjon og årsak ble utbedret fra tak med lokale tiltak av konstruksjon. Må hensyntas og ved befaring var konstruksjoner overflatemalt og opplyses ikke om lekkasje siden.

Registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr, anbefales nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Det er registrert merke på trepanel, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag og eier opplyser om at det er blåved og ikke vært tidligere lekkasje



Det er registrert stedvis enkel/ufagmessig utførelse, fra hems er det overganger som krever tiltak og benyttet enkle løsninger

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 25 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 35 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue tilknyttet isolert stålpipes, sokkel av betong. Tidligere brannmur for peis mellom stue og entre av betong forblendet med naturstein,

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Ikke kjent foretatt feiing eller tilsyn. Tidligere piper og ildsteder er fjernet i stue og kjøkken, synlig sokkel fra fundament mot kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avstand fra ildsted til brennbart materiale/gulv foran ovn er for liten ihenhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



For kort avstand til brennbart materiale

! TG 3 Krypkjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.

Avvik i kostnadsestimat kan forekomme ved åpning av konstruksjoner

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fra luke i gulv på soverom var det registrert skade påført av mus/skadedyr og må hensyntas at skader i konstruksjoner må hensyntas, gulvluke har åpninger inn i hytta

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen furu fyllingsdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd sittebenk i spisestuedel.
Plassbygd køyeseng på soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er plassbygd i trepanel og plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål tilnyttet enkelt avløp til terreng.
Plassbygd kjøkkenøy.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder på innredning, det er registrert brukslitasje og oppussing/oppgradering kan vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da innredning fungerer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil og åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskerom er benyttet som enkelt hyttebad for hygienisk bruk, etablert dusj men skal / bør ikke benyttes.

Gulv er gulvbelegg, vegger er belagt med våtromstapet og trepanel i himling. Montert vaskevannsfat og benkeplate, dusj fra enkelt røropplegg tilknyttet bøtte.

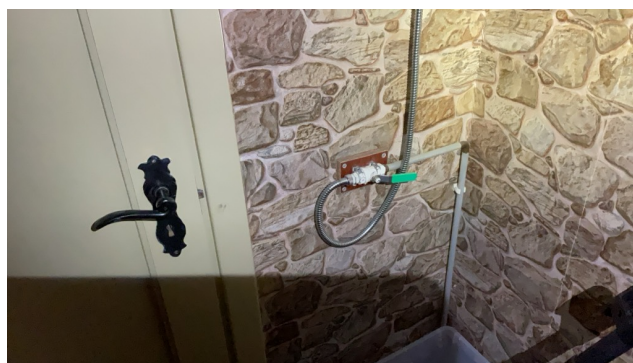
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vaskerom er oppført som enkelt vaskerom kun for hygienisk bruk, ansees ikke som våtrom da det ikke er innlagt vann eller avløp, Konstruksjoner er ikke oppført som våtrom da det ikke er tilstrekkelig overganger på tettesjikt, dør står i våtsone og alder tilsier at overflate har oppnådd forventet levetid. Ved bruk av dusj kan og vil skade oppstå. Ved endret bruk og benyttelse som våtrom må rommet i din helhet renoveres. TG3

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Dør er plassert i våtsone

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

! TG 2 Andre installasjoner

Det er benyttet aggregatstrøm med ledning inn på hytte med kontakter/ledningsløsninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utførelse er ikke dokumentert eller kjent tilstand, ved videre bruk eller innleggelse av strøm må dette hensyntas og kontroll av eksisterende anlegg eller fjerning vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fukt påkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk. Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Bør etableres nettingrister i lufteventiler, etablert hønsenetting som midlertidig løsning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.



Sprekk

! TG 3 Terrengforhold

Tomt er bestående av natureng rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng i lauv/barskog ca. 890 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Jmf NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen under aktsomhet for flom fra Astriddalsbekken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fall mot bygning, bør foretas terrengjustering for å forhindre overflatevann og smeltevann rett mot bygningskropp

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggemeldt som uthus, men benyttet som anneks.

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Anneks med soverom og bod.

Fundamentert med grunnmur av betong på fjellgrunn synlig fra kryprom. Trebjelkelag med stubbeloft over kryprom på soveromsdøra. Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer og møneås, teknet med shingel.

Plassbygd dør til bod. Ytterdør av tre til soverom.

Bod har tregulv, ellers uinnred.

Soverom har malt tregulv, vegger er kledd med overflatebehandlet trepanel og malt trepanel i himling raustet med møneås.

Pipe i lettklinker, tilkoblet vedovn

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Bemerkninger:

Avstand til brennbar materiale foran ildsted er for kort henhold til krav.

Slitasje på tekking der skifte må etterhvert påregnes da tekking har oppnådd forventet levetid.

Enkel oppstøtning av takkonstruksjon ved inngang med søyle og av stein på terreng ved ene hjørne av bod, utsatt for bevegelse og fuktpåkjenning fra grunn.

Vedlikeholdsbehov.

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

Tilbygg / modernisering

1982 Tilbygg

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/60 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom,
Toalettrom

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 300 000

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

700 000

Konklusjon markedsverdi

700 000

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 Astriddalssvingen 49 ,2890 ETNEDAL 0 m ² 0 0 sov	10-12-2018		800 000		800 000	
2 Astriddalssvingen 18 ,2890 ETNEDAL 0 m ² 1975 3 sov	16-09-2019	790 000	740 000		740 000	
3 Bjødnarova 4 ,2890 ETNEDAL 40 m ² 1979 2 sov	03-10-2024	950 000	900 000		900 000	22 500
4 Astriddalssvingen 13 ,2890 ETNEDAL 64 m ² 1975 3 sov	17-03-2021	1 250 000	1 300 000		1 300 000	20 312
5 Astriddalssvingen 26 ,2890 ETNEDAL 68 m ² 1976 3 sov		1 100 000	1 000 000		1 000 000	14 706
6 Astriddalssvingen 69 ,2890 ETNEDAL 93 m ² 1974 3 sov	15-02-2020	1 390 000	1 300 000		1 300 000	13 978
7 Bjødnarova 8 ,2890 ETNEDAL 56 m ² 1971 2 sov	24-06-2024	990 000	700 000		700 000	12 500

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	1 858
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	4 502
Sommervei	Kr.	700
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	900 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 980 000

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

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.	1 300 000
--	------------	------------------

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

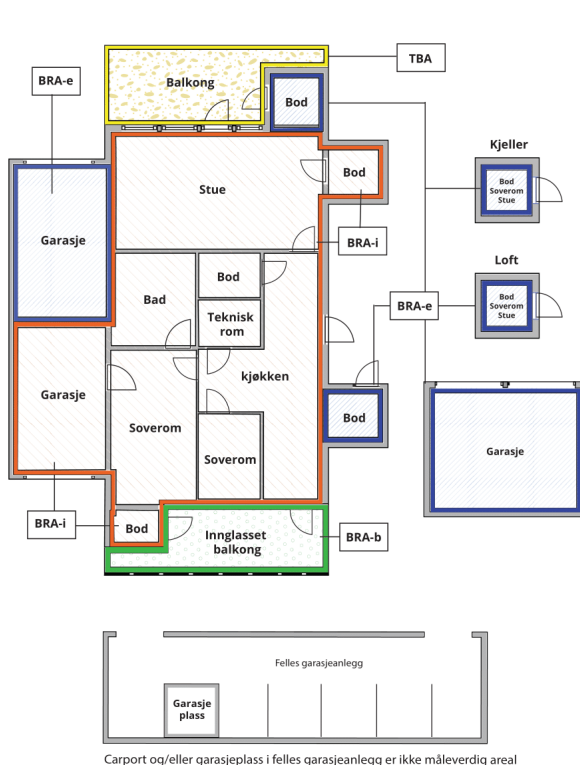
Hva er måleverdig areal?

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.



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	60			60	10
SUM	60				10
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, de stemmer omtrent med slik bygningen fremsto på befaring unntatt vegg mellom soverom som er åpnet til to soverom i hytta.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

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

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet, bod har ikke målbart areal pga lav takhøyde og gulvareal er 4 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldt som uthus, men benyttet som anneks.

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	60	0
Anneks	15	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Stian Hagen	Takstingenør
	Finn-Henning Paulsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	35	100		0	2694.9 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Astriddalssvingen 62

Hjemmelshaver

Hegna Dennis Sandlie 1/8, Hegna Dina-Madelen Sandlie 1/8, Paulsen Espen Hamnes 1/8, Paulsen Finn-Henning 1/4, Laastad Kaja Hamnes 1/8, Hegna Nan-Camilla Sandlie 1/4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Astriddalen i foten av Jomfruslettfjell i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og utsikt til området. Kort avstand til preparerte skiløyper i området tilknyttet et stort løypenett, fint turterreng sommer og vinter i umiddelbar nærhet og fjellområder som bla. Jomfruslettfjell, Spåtind, Synnfjell etc.

Adkomstvei

Adkomst fra sommervei med parkering nedenfor eiendom med ca 30-40 m gangavstand fra parkering til eiendommen. Vinterstid er det felles vinterparkering ca 2 km fra hytta, mulighet for snøskuter-transport mot avgift i området.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Drikkevann må medbringes, ellers kan vaskevann hentes i bekk el. (det er en ile/vannkilde ovenfor eiendommen, men ikke benyttet og usikker vannkvalitet)

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Avløp for gråvann/vaskevann til terreng. (begrenset kapasitet med fare for frost)

Ikke etablert fast toalettløsning.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Jomfruslette, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt er bestående av natureng rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng i lauv/barskog ca. 890 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier/rekvirent		Opplysninger er gitt av eier og rekvirent som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.06.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.08.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OH7909>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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