



aktiv.

Steinsetbygdvegen 1385, 2890 ETNEDAL

**Koselig fritidsbolig i naturskjønne omgivelser - nydelig utsikt over Steinsetfjorden - gode turområder.**



Eiendomsmegler

**Anne Mette Skar**

**Mobil** 980 15 622

**E-post** anne.mette.skar@aktiv.no

**Aktiv Gjøvik Land Toten**

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 26 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 016 100,-  
**Selger:** Torunn Lister Bergsbakken

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 54/57 kvm  
**Tomtstr.:** 900 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 139  
**Oppdragsnr.:** 1209250137

# Koselig fritidsbolig i naturskjønne omgivelser og med nydelig utsikt.

Koselig fritidsbolig med gode sol- og utsiktsforhold. Innlagt strøm og vann. Veg helt frem. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med flott utsikt over Steinsetfjorden og fjellene omkring. Det er ca. 500 m til vannet hvor man kan bade eller prøve fiskelykken. Her kan man leie båt om man ønsker. Nydelige turområder i nærmiljøet både sommer og vinter.

Hytta har lun og god atmosfære med luftig og fin romfølelse. Stemningsfull peis gir ekstra kos på kjølige kvelder. Koselig stue med plass til både spisestue og sofagruppe. Inneholder 2 soverom. Bad med dusj.

Bod med utedo i tilknytning til hytta.

Hyggelig veranda hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft. Platting ved inngangspartiet. Naturtomt rundt hytta. Her kan man virkelig kose seg på det flotte og usjenerte tunet.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 51 |
| Egenerklæring .....     | 53 |
| Energiattest .....      | 87 |
| Nabolagsprofil .....    | 88 |
| Budskjema .....         | 98 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 54 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og entré.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod, utedo.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,00 m og skråhimling.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Inntilliggende bod/utedo er medtatt i samme bygning som fritidsboligen og er medtatt i arealoppstillingen. Bygningene henger sammen.

Det er registrert rom i boligen som ikke tilfredsstiller krav til dagslysflate i henhold til NS3600. Dette gjelder soverommene.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

900 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er naturtomt som er både flat og kuppert.

Gruset gårdsplass. Gode utsiktsforhold.

Eiendommen har solrik beliggenhet med panoramautsikt mot Steinsetfjorden og fjellene omkring.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen.  
Hos kommunen foreligger kun fiktive grenser.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendommen ble etablert dato: 07.04.1972. Skylddeling.  
Bruksnavn: BREIDVIN.  
Areal ved fradeling: 0,9 daa.

Eiendommen ligger i et friluftsområde i Steinsetbygda.  
Verdifulle kulturlandskap registrert i området.  
Verneplan for vassdrag: Etna.  
Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder.

### **Beliggenhet**

Hytta ligger høyt og fritt i flott naturområde i Steinsetbygda i Etnedal Kommune.  
Eiendommen er vestvendt og har nydelig utsikt over Steinsetfjorden og har et usjenert og forholdsvis flatt tun.

Området er spredt bebyggt med fritidseiendommer, boliger og landbrukseiendommer.

Hytta ligger på ca 800 moh, og det er fra eiendommen ca 500 meter ned til Steinsetfjorden med fine bade- og fiskemuligheter.

Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i området med nærhet til store markaområder.  
Skiløyper i umiddelbar nærhet.

Spåtind (1414 moh), Rundemellen (1345 moh), Jomfruslett fjell (1139 moh) Goaren (1070 moh) og Jutulknatten (1059 moh) er populære turmål.

Etnedal kan by på milevis med fine, oppkjørte skiløyper.  
Steinsetbygda ligger lengst nordvest i Etnedal, og løypene her prepareres med snøscooter av Nord-Etnedal grendelag. Fine utgangspunkt for turer er Klokkarlie, Dalen og Smiugardsbygda. Ved Dalen møter løypene fra Steinsetbygda løypenettet til Leirin skiløyper som prepareres med tråkkemaskin. Her kan man gå langturer videre nordover mot blant annet Yddin og Beitostølen eller vestover mot Skrautvål. Sør for Rotvollstølen henger løypene sammen med løypenettet til Lenningen løypelag.

Løypene i Steinsetbygda går både i skogsterreng og opp på snaufjellet. Goaren på 1069 moh er et flott utkikkspunkt og turmål. Terrenget er stort sett lettgått og egner seg bra for familieturer.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### **Adkomst**

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

### **Bebyggelsen**

Det er spredt bebyggelse i området rundt.

### **Bygningssakkyndig**

Thomas Sirirud

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Hytta oppført ca. 1972.

Taket er tekket med asfaltshingel. Asfaltpapp på tilbygd bod.

Takrenner/nedløp og beslag i metall og treverk. Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Grunnmur malt over terreng.

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalter i raft. Skråtak.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevindu med 1-lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2015 og 2012.

Ytterdør i tre med 1-lags glass.

Terrasse mot sør-vest:

Fundamentert med blokker direkte på grunn.

Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning.

Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Trapp i trekonstruksjon.

Terrasse mot sør:

Fundamentert med blokker direkte på grunn.

Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Iht. tilstandsrapport datert 24.07.2025 av Thomas Sirirud.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

Fritidsboligen inneholder:

Stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og entré.

Overbygget inngangsparti.

Veranda og platting.

Bod og utedo.

### **Standard**

Drømmer du om en idyllisk plass hvor du kan trekke deg tilbake fra byens støy og larm og finne ro for kropp og sjel - kan vi presentere en fin eiendom for deg!

Særtrekket ved denne eiendommen er at hytta har et forholdsvis flatt og fint tun som ligger på en hylle i terrenget med flott utsikt mot Steinsetfjorden og fjellene omkring. Hytta har solrik tomt som ligger bare ca 500 meter fra vannet. Her kan man gå rett ut i flott natur og nyte livet!

Kanskje ta seg en tur på en av de mange fjelltoppene rundt, eller hva med å prøve fiskelykken i Steinsetfjorden eller i et av de mange fiskevannene i nærheten. Her kan man virkelig kose seg på det flotte og usjenerte tunet.

Hytta har en lun og god atmosfære, med en stemningsfull peis som skaper varme og hygge på kjølige kvelder.

Stuen er koselig og innbydende, med god plass til både sofagruppe og spisestue.

Fritidsboligen inneholder to soverom, bad med dusj, samt en bod med utedo i tilknytning til hytta.

Utenfor finner du en trivelig veranda og platting – perfekt for å nyte solrike dager og den friske fjellufta.

Her ligger alt til rette for fine stunder med familie og venner, enten du ønsker avslapning eller aktiviteter i naturen.

En ekte perle for deg som vil koble av og nyte livet!

### **KJØKKEN:**

Innredning i heltre og trefiberplater. Glatte fronter. Heltre benkeplate.

Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr, gass. Kjøleskap/fryseskap.

#### BAD/ VASKEROM:

Fliser på gulv og vegg. Tregulv. Panel på vegg. Panel i himling.  
Servant. Dusj med forheng. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling.  
Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

#### INNSENDIGE OVERFLATER:

Gulvflater er i hovedsak preget av:  
Laminat. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:  
Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel.

Profilerte dører.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Støpt ringmur med krypkjeller. Jordgulv.

#### DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk.  
Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.  
Varmtvannstank på ca. 50 liter, plassert i soverom.  
Stoppekran og trykktank i benkeskap kjøkken.  
Elektrisk anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger ønsker å sette igjen sofa, spisestuebord med stoler og benk i tillegg til hjørneskap, hvis det er greit for eventuelt kjøper.

Hvitevarer medfølger hytta (Kjøleskap og propankomfyr).

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten.

Det er viktig å hensynta tidligere bruksmønster i boligen, det gjøres oppmerksom på at dersom bruksmønsteret endres, endres også forutsetningene for konstruksjonene.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Tilbygg/ modernisering:

2003 Utført av firma. Borrehull med borevann.

2007 Ukjent hvem som har utført. Etablert dusjrom, av forrige eier.

2008 Ukjent hvem som har utført. Ny takshingel på hytta. Nye nedløp og takrenner.

2012 Utført som egeninnsats.

2012-2015. Skiftet vinduer.

2015 Utført som egeninnsats. Lagt nye gulvflater og tilbygd hytta.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

### **PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:**

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Løst rekkverk. Manglende hådløpere og rekkverk i trapp. Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med manglende rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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.

Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av årstidene er ikke unormalt. Det er registrert indikasjoner på at konstruksjonen kan være svak. Avviket ble blant annet registrert på kjøkken, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt.

Konsekvens/tiltak:

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

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Setningsskader kan være gamle, og derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning, så lenge setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres med regelmessig vedlikehold. Både tre- og murbygninger kan ofte tåle relativt store setninger uten at det er nødvendig med refundamentering. Ved refundamentering oppstår ofte spørsmålet om å rette opp skjevheter i bygningen. Slik oppretting er vanligvis mulig med trehus ved hjelp av oppjekking. Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med dører/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen.

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannkvaliteten er en påvirkningsfaktor for levetiden på vannrør. Se "Utvendige vann- og avløpsledninger" i rapporten. Rørøpplegg er ikke lagt vannskadesikkert. Drypplekkasje registrert.

Konsekvens/tiltak:

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Det anbefales kontroll av rørøpplegg utført av fagperson. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med drypplekkasje.

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det anbefales utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det bør påregnes høyere kostnader til utbedringer av påviste avvik og eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget som ikke er avdekt i denne rapporten. Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.

#### Tomteforhold > Terrengforhold:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengen rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforskblad 514.221). Det er stedvis registrert fall på terreng mot grunnmur.

##### Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

#### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Det finnes områder i våtsonen uten membran og våtrommet må brukes deretter. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter.

##### Konsekvens/tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Dette avviket kan redusere levetiden til

våtrommet. Våtrommet er vurdert ut fra det historiske bruksmønsteret i boligen. Endringer i bruksmønsteret vil også endre forutsetningene for konstruksjonene. Kostnadsestimat er vurdert ut fra full renovering av våtrommet.

#### PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

##### Utvendig > Takteking:

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen er innsisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at takteking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av takteking. Deler av taktekingen er dekket av mose og bør fjernes, da dette kan forkorte levetiden til tekingen.

###### Konsekvens/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.
  - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader, også på andre bygningsdeler.

##### Utvendig > Nedløp og beslag:

###### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Frostspreng på takrennenedløp. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

###### Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Avviket kan øke fuktpåkjenningen på bygningen. Stigetrinn for feier må monteres.

##### Utvendig > Veggkonstruksjon:

###### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget.

###### Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det anbefales ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for vedlikehold og utbedringer. Lokale tiltak kan forlenge levetiden til ytterveggen/

kledningen. Åpning av konstruksjonen for en grundigere vurdering anbefales. Manglende lufting øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke/loftstige/gangbart gulv ved hjelp av lommelykt. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Merker var tørre ved befaring. Det anbefales å isolere loftsluken og tette området rundt den for å forhindre luftlekkasjer. Det er ujevnheter eller skjevheter i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonens bæreevne bør undersøkes nærmere. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Ved betydelige utbedringsbehov bør man alltid vurdere muligheten for å oppgradere taket til dagens tekniske standard. Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader. Å gjennomføre etterisolering er en av flere potensielle tiltak for å minimere varmetapet i bygningen, og det bør integreres som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Merk at dampsperre mellom kald og varm sone bør undersøkes før etterisolering starter. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Glipper mellom vannbrett og vinduer gir økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

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

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Spor av mus i utvendig bod.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipe er innsisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Pipe over tak anbefales helbeslått.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det anbefales kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.

Innvendig > Kryp kjeller:

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima i

krypkjeller, er svært utbredt. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon. Krypkjeller ble kontrollert innvendig med stikktakninger. Ved fuktmåling målte jeg skadelig fukt, dette tilsier at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på tilstanden til konstruksjonene, ettersom klimaet i krypkjellere kan variere med årstidene. Krypkjeller har ikke tilstrekkelig ventilering. Kjelleredderkopper som vanligvis trives i fuktig klima observert. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Fuktskader i krypkjellere skyldes veldig ofte lange perioder med høy luftfuktighet kombinert med temperatur. Den høye luftfuktigheten skyldes ofte en kombinasjon med nevnte avvik/kommentarer, og feil ventilering. Sommeren er den mest kritiske perioden for høy luftfuktighet og fare for soppvekst, fordi klimaet i krypkjelleren normalt sett innehar lavere temperatur enn utemiljøet i deler av årstiden.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Se også byggforsk datablad 521.203. Utilstrekkelig eller manglende lufting øker risikoen for fuktskader i krypkjeller. Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal de fleste tilfeller føres over tak.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll av røropplegg utført av fagperson. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

##### Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å få en elektriker til å sørge for at berederen blir fast tilkoblet det elektriske anlegget med en bryter i stedet for at berederen er koblet til gjennom stikkontakt og støpsel. Det reduserer risikoen for dårlig kontakt og varmgang.

Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.

#### Tomteforhold > Drenering:

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder.

Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp bør ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

##### Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Småskader grunnet fuktbelastning over tid. Det er naturlig at konstruksjoner beveger seg noe etter årstidene med denne type fundamentering. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert.

Organiske materialer ligger direkte mot grunn, dette anbefales fjernet siden det gir sopp- og råteskader. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeidet.

##### Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Anbefaler å følge med videre utvikling. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Vannprøve for analyse hos et laboratorium anbefales hvert sommerhalvår for å avdekke eventuell forurensning. Hvis brønnen forsyner flere enn en bolig med drikkevann er dette et vannforsyningssystem, og det er da pålagt å ta prøver i samsvar med kravene i drikkevannsforskriften (lovdata.no).

Se også <https://www.mattilsynet.no/mat-og-drikke/forbrukere/har-du-trygt-vann-i-bronnen>.

Ukjent om det er godkjent vann- og avløpsforhold på eiendommen. Dette anbefales undersøkt.

Konsekvens/tiltak:

- Foreta kontroll av brønnvann.

Det anbefales kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forenklet kjøkken. Komfyrvakt anbefales montert. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken har mekanisk avtrekk i himling over komfyr.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres ventilatorhette for forsert avtrekk over komfyr.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Maksimalt tillatte mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet, er 55 liter (2 x11 kg beholdere). I utvendig bod, garasje eller lignende kan det maksimalt oppbevares 90 liter propan. Det er flere krav i forbindelse med bruk av gass, se også <https://www.sikkerhverdag.no/gass/>

### **Parkering**

Ved hytta.

Parkering på naboeiendom vinterstid.

### **Solforhold**

Gode- og utsiktsforhold.

### **Radonmåling**

Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming består av: Vedfyring. Strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner. Varme i gulv.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

### **Info strømforbruk**

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Svar fra ETNA:

Målnummer : 7350049089519042

Anlegget er ikke hatt tilsyn siden ny. Skulle hatt i 2017

Det er ingen åpne tilsynssaker eller jordfeilsaker på anlegget.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 990 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 4 000

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker eiendomsskatt,

feiegebyr og renovasjon.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Eiendomsskatt: 1 305,28 kr

Feiing: 438,50 kr

Renovasjon: 2 157,50 kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 305

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 242 829

### **Andre utgifter**

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass
- evt løypebidrag og hytteforening/ vel

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 139 i Etnedal kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3450/31/139:

07.04.1972 - Dokumentnr: 1380 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3450 Gnr:31 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1532981 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0541 Gnr:31 Bnr:139

19.07.1972 - Dokumentnr: 3075 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3450 Gnr:31 Bnr:11

Bestemmelse om vannrett

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 157966332 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.

Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det er registrert rom i boligen som ikke tilfredsstiller krav til dagslysflate i henhold til

NS3600. Dette gjelder soverommene.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat veg, og kjøper må derfor beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Offentlig vann: Nei

Offentlig avløp: Nei

Privat septikanlegg: Nei

Eiendommen har privat vannforsyning. Borrehull.

Eiendommen har privat avløp.

Selgers opplysning:

Usikre avløpsforhold, enten direkte i grunn eller infiltrasjon, sannsynligvis.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:

Id: 20170130

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.11.2019

KPAngitt: Hensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavn: H550\_1

Arealbruk:

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

26 100 (Omkostninger totalt)

42 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

44 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 016 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 032 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 034 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 26 100

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 40.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Anne Mette Skar  
Eiendomsmegler  
anne.mette.skar@aktiv.no  
Tlf: 980 15 622

**Ansvarlig megler bistås av**

Anne Mette Skar  
Eiendomsmegler  
anne.mette.skar@aktiv.no  
Tlf: 980 15 622

**Oppdragstaker**

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607  
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

**Salgsoppgavedato**

05.08.2025



Velkommen til Steinsetbygdvegen 1385!



Kjøkkenen med malte fronter.







Flott utsikt mot Steinsetfjorden.



Fint å samle familie og venner til et bedre måltid mens man nyter utsikten.





Stue med skråhimling.



Lun og god atmosfære.



Stemningsfull peis i stuen.





Soverom I med garderobeskap.



Soverom II med køyesenger.



Bad med dusjnische.



Velkommen inn!



Utedo.



Bod i tilknytning til hytta.



Terrasse med trapp til tomtearealer.



Nyte solrike dager og frisk luft.



Naturtomt rundt hytta.



Gruset adkomst og parkering.



Flott beliggenhet med utsikt over Steinsetfjorden.





Her kan man leie båt. Meglers private bilde.



Kort veg til badebrygge og utleie av båter. Meglers private bilde.



Her kan man finne roen og samtidig fiske litt. Meglers private bilde.



Gode bad og fiskemuligheter i Steinsetfjorden. Meglers private bilde.



Utsikt til Steinsetfjorden og Jutulknatten fra verandaen. Meglers private bilde.



Et elderado av turmuligheter i nærområdet. Meglers private bilde.



Kort vei til flotte turmuligheter, her fra Goaren. Meglers private bilde.



Kveldstemning fra Steinsetfjorden. Meglers private bilde.



Kveldstemning fra Goaren. Meglers private bilde.



Kort veg til Steinsetfjorden. Meglers private bilde.



Flott kveld ved Steinsetfjorden. Meglers private bilde.



Flotte oppkjørte skiløyper i nærområdet. Meglers private bilde.

# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                             |        |
| Aktiv EM Gjøvik Land Toten                                                                              |        |
| Oppdragsnr.                                                                                             |        |
| 1209250137                                                                                              |        |
| Selger 1 navn                                                                                           |        |
| Jon Stian Bergsbakken Slettum                                                                           |        |
| Gateadresse                                                                                             |        |
| Steinsetbygdvegen 1385                                                                                  |        |
| Poststed                                                                                                | Postnr |
| ETNEDAL                                                                                                 | 2890   |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |        |
| Avdødes navn                                                                                            |        |
|                                                                                                         |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |        |
| Torunn Lister Bergsbakken                                                                               |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Document reference: 1209250137

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250137

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jon Stian Slettum | 743088befd8d66d43753f<br>9f978d83136fefb5281 | 09.07.2025<br>18:19:54 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1209250137

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Steinsetbygdvegen 1385, 2890 ETNEDAL  
 ETNEDAL kommune  
 gnr. 31, bnr. 139

**Markedsverdi**

**1 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.07.2025

Rapportdato: 31.07.2025

Oppdragsnr.: 20995-2261

Referansenummer: TN2009

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Sirirud



 **KonturTakst**

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.

## KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på [www.KonturTakst.no](http://www.KonturTakst.no)

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!  
Kontakt oss på [post@konturtakst.no](mailto:post@konturtakst.no) eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Thomas Sirirud

[thomas@konturtakst.no](mailto:thomas@konturtakst.no)

974 82 733



### Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand

# 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 byggeregler

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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende ved Steinsetbygd i Etnedal Kommune. Nærområdet består hovedsakelig av fritids-, landbruks-, og boligbebyggelse. Steinsetfjorden i umiddelbar nærhet. Avstand til Bruflat er ca. 23 km, og til Fagernes er det ca. 22 km. Gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med asfaltshingel. Asfaltpapp på tilbygd bod. Takrenner/nedløp og beslag i metall og treverk. Vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Grunnmur malt over terreng. Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalter i raft. Skråtak.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevindu med 1-lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2015 og 2012.

Ytterdør i tre med 1-lags glass.

Terrasse mot sør-vest:  
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Trapp i trekonstruksjon.

Terrasse mot sør:  
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av:  
Laminat. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:  
Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Murt pipe.

Antall ildsteder i bygningen: 2.

Støpt ringmur med krypkjeller. Jordgulv.  
Profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Fliser på gulv og vegg. Tregulv. Panel på vegg. Panel i himling. Servant. Dusj med forheng. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning i heltre og trefiberplater. Glatte fronter. Heltre benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr, gass. Kjøleskap/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall.  
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstank på ca. 50 liter, plassert i soverom.

Oppvarming består av: Vedfyring. Strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner. Varme i gulv.

Selgers opplysning:  
Varme i gulv på: Badetrom.

Elektrisk anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 900 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med naturtomt. Gruset gårds plass. Gode utsiktsforhold.

Eiendommen har privat vannforsyning. Borrehull.  
Eiendommen har privat avløp.

Selgers opplysning: Usikre avløpsforhold, enten direkte i grunn eller infiltrasjon, sannsynligvis.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 57 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 57 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 000 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

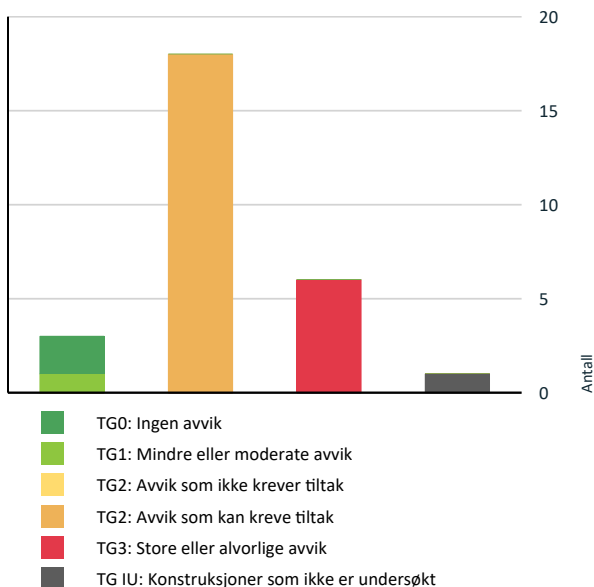
Megler innhentet tegninger.

Det foreligger ikke byggesøknader i kommunens arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

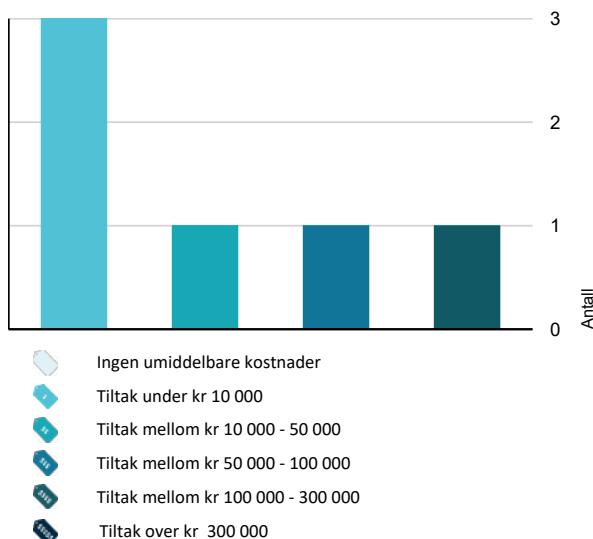
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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.

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger/kunde har ikke førstehåndskunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å gjøre en ekstra grundig besiktigelse av objektet, med bistand fra en teknisk fagkyndig.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [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](#)

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

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

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

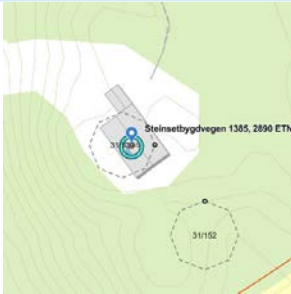
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Opplyst av selger.

### Standard

Normal standard og normal planløsning.  
El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak skjult anlegg.  
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

### Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.  
Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak. Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten. Det er viktig å hensynta tidligere bruksmønstre i boligen, det gjøres oppmerksom på at dersom bruksmønsteret endres, endres også forutsetningene for konstruksjonene.

### Tilbygg / modernisering

|                                        |                             |                                                  |
|----------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| 2003                                   | Utført av firma.            | Borrehull med borevann.                          |
| 2007                                   | Ukjent hvem som har utført. | Etablert dusjrom, av forrige eier.               |
| 2008                                   | Ukjent hvem som har utført. | Ny takshingel på hytta. Nye nedløp og takrenner. |
| 2012                                   | Utført som egeninnsats.     | 2012-2015. Skiftet vinduer.                      |
| 2015                                   | Utført som egeninnsats.     | Lagt nye gulvflater og tilbygd hytta.            |
| (Opplysningene over er gitt av selger) |                             |                                                  |

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltshingel. Asfaltapp på tilbygd bod.

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekingen er innsisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at takteking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av takteking. Deler av taktekingen er dekket av mose og bør fjernes, da dette kan forkorte levetiden til tekingen.

#### Konsekvens/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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

# Tilstandsrapport

Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader, også på andre bygningsdeler.

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall og treverk. Vindskier og toppbord i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Frostspreng på takrennenedløp. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket kan øke fuktpåkjenningen på bygningen. Stigetrinn for feier må monteres.



Takrenne i tre på tilbygd bod bærer preg av slitasje.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Grunnmur malt over terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for vedlikehold og utbedringer. Lokale tiltak kan forlenge levetiden til ytterveggen/kledningen. Åpning av konstruksjonen for en grundigere vurdering anbefales. Manglende lufting øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



Malingsflass på grunnmur.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalter i raft. Skråtak.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke/loftstige/gangbart gulv ved hjelp av lommelykt. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Merker var tørre ved befaring. Det anbefales å isolere loftsluken og tette området rundt den for å forhindre luftlekkasjer. Det er ujevnheter eller skjevheter i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonens bæreevne bør undersøkes nærmere. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

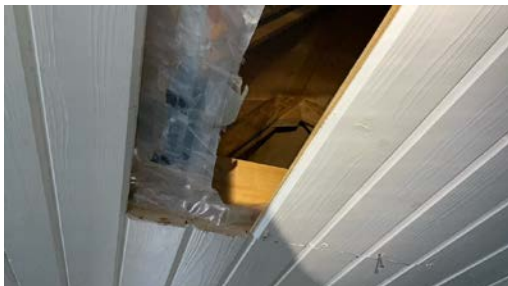
Ved betydelige utbedringsbehov bør man alltid vurdere muligheten for å oppgradere taket til dagens tekniske standard. Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader. Å gjennomføre etterisolering er en av flere potensielle tiltak for å minimere varmetapet i bygningen, og det bør integreres som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Merk at dampspærre mellom kald og varm sone bør undersøkes før etterisolering starter. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.



Skjevheter/svai på takflate.



Fuktmerker i himling rundt pipe. Fuktmåling viste tørre verdier.



Kaldtloft er delvis innsisert fra luke. Kaldtloft er ikke fullstendig innsisert. Dette tilsier at det kan være feil eller mangler som ikke er avdekt i rapporten.



Skjevheter i himling/drager overgang til utbygg i stue. Selger opplyser at dette har vært slik lenge.

## Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevindu med 1-lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2015 og 2012.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Glipper mellom vannbrett og vinduer gir økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonene.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.

# Tilstandsrapport



Utett mellom vannbrett og vindu. Dette øker risikoen for fuktinntrengning.



Eldre vindu i inntilliggende bod bærer preg av slitasje.

## TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 1-lags glass.

### Vurdering av avvik:

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

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør-vest:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Trapp i trekonstruksjon.

Terrasse mot sør:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Løst rekkverk. Manglende hådløpere og rekkverk i trapp. Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med manglende rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Værslitte overflater.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulvflater er i hovedsak preget av:  
Laminat. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:  
Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:  
Panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflarer. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Spor av mus i utvendig bod.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

## 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.

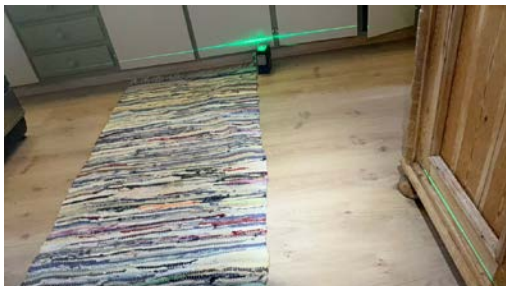
Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av årtidene er ikke unormalt. Det er registrert indikasjoner på at konstruksjonen kan være svak. Avviket ble blant annet registrert på kjøkken, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt.

## Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Setningsskader kan være gamle, og derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning, så lenge setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres med regelmessig vedlikehold. Både tre- og murbygninger kan ofte tåle relativt store setninger uten at det er nødvendig med refundamentering. Ved refundamentering oppstår ofte spørsmålet om å rette opp skjevheter i bygningen. Slik oppretting er vanligvis mulig med trehus ved hjelp av oppjekking. Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med dører/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Totalt helningsavvik på ca. 45 mm registrert i kjøkkenområdet.

## TG 2 Radon

(Hentet fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet.

## TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe.

Antall ildsteder i bygningen: 2.

### Vurdering av avvik:

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

Pipe er innsisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Pipe over tak anbefales helbeslått.

### Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.



Sprekk i krage på pipe.



Kort avstand mellom ildsted og brannmur.

## TG 2 Krypjkjeller

Støpt ringmur med krypkjeller. Jordgulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

# Tilstandsrapport

Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima i krypkjeller, er svært utbredt. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon. Krypkjeller ble kontrollert innvendig med stikktakninger. Ved fuktmåling målte jeg skadelig fukt, dette tilsier at konstruksjonen er utsatt for fuktpåkjenning. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren for å følge med på tilstanden til konstruksjonene, ettersom klimaet i krypkjelleren kan variere med årstidene. Krypkjeller har ikke tilstrekkelig ventilering. Kjelleredderkopper som vanligvis trives i fuktig klima observert. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Fuktskader i krypkjelleren skyldes veldig ofte lange perioder med høy luftfuktighet kombinert med temperatur. Den høye luftfuktigheten skyldes ofte en kombinasjon med nevnte avvik/kommentarer, og feil ventilering. Sommeren er den mest kritiske perioden for høy luftfuktighet og fare for soppvekst, fordi klimaet i krypkjelleren normalt sett innehar lavere temperatur enn utemiljøet i deler av årstiden.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Se også byggforsk datablad 521.203. Utilstrekkelig eller manglende lufting øker risikoen for fuktskader i krypkjeller. Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.



Fuktmålinger i etasjeskiller viste skadelige verdier for fukt.

## TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Panel på vegg. Tregulv. Panel i himling. Servant. Dusj med forheng. Avtrekksvifte. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv. Sluk i plast.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Det finnes områder i våtsonen uten membran og våtrommet må brukes deretter. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader. Dette avviket kan redusere levetiden til våtrommet. Våtrommet er vurdert ut fra det historiske bruksmønsteret i boligen. Endringer i bruksmønsteret vil også endre forutsetningene for konstruksjonene. Kostnadsestimat er vurdert ut fra full renovering av våtrommet.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Overtsiktsbilde av bad.



Manglende membran registrert på gulv og vegg utenfor dusj. Dette er definert som våtsoner.



Kontroll av sluk.



Flislagt dusjnise med oppkant, begrenser fuktpåkjenningen på resterende våtrom med uegnede materialer og manglende membran.

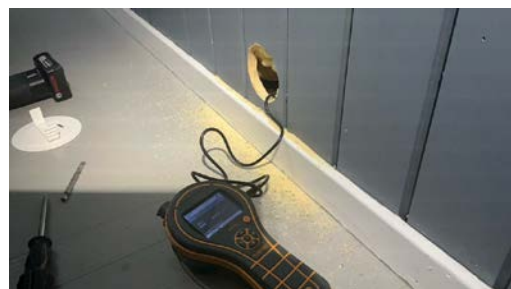
## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke gis garanti for at det ikke er avvik andre steder i konstruksjonen.



Enkle fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking er utført i tilstøtende vegg mot dusj. Fuktmåling viste tørre verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Innredning i heltre og trefiberplater. Glatte fronter. Heltre benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr, gass. Kjøleskap/frysenskap.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Forenklet kjøkken. Komfyrvakt anbefales montert. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Oversiktsbilde av kjøkkenet.



Sprekk i benkeplate.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

Se bilde.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Se bilde.



Kjøkkenet har mekanisk avtrekk i himling over komfyr. Det bør monteres ventilatorhette for forsert avtrekk over komfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 3 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Metall.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

## Vurdering av avvik:

### • Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannkvaliteten er en påvirkningsfaktor for levetiden på vannrør. Se "Utvendige vann- og avløpsledninger" i rapporten. Rørøpplagg er ikke lagt vannskadesikkert. Drypplekkasje registrert.

## Konsekvens/tiltak

### • Vannrør må isoleres i kalde rom.

# Tilstandsrapport

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med drypplekkasje.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende isolasjon rundt rør i krypkjeller.



Mindre drypplekkasje i vannrør i luke under kjøkken. Forholdet gis tilstandsgrad 3.



Stoppekran og trykktank i benkeskap kjøkken.

## ! TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal de fleste tilfeller føres over tak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

## ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 50 liter, plassert i soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Jeg anbefaler å få en elektriker til å sørge for at berederen blir fast tilkoblet det elektriske anlegget med en bryter i stedet for at berederen er koblet til gjennom stikkontakt og støpsel. Det reduserer risikoen for dårlig kontakt og varmgang. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.

## Andre installasjoner

Oppvarming består av: Vedfyring. Strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner. Varme i gulv.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:  
Varme i gulv på: Baderom.

Se også boligens energiattest.

Maksimalt tillatte mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet, er 55 liter (2 x11 kg beholdere). I utvendig bod, garasje eller lignende kan det maksimalt oppbevares 90 liter propan. Det er flere krav i forbindelse med bruk av gass, se også <https://www.sikkerhverdag.no/gass/>

## 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.*

Elektrisk anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1973 Oppgradert i 2003.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste. Det bør påregnes høyere kostnader til utbedringer av påviste avvik og eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget som ikke er avdekt i denne rapporten.

## Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.

## Kostnadsestimat: Under 10 000



Løs ledning registrert.



Sikringer i overskap kjøkken.

## 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.*

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei** Selger opplyser at det skal kjøpes nytt apparat i etterkant av befaringen.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

### TG 2 Drenering

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp bør ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Jordgulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Småskader grunnet fuktbelastning over tid. Det er naturlig at konstruksjoner beveger seg noe etter årstidene med denne type fundamentering. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Organiske materialer ligger direkte mot grunn, dette anbefales fjernet siden det gir sopp- og råteskader. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeidet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Anbefaler å følge med videre utvikling. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.



Forvitret grunnmur enkelte steder.



Synlige skjevheter/svai i bjelke krypkjeller. Forenklet fundamentering.

### TG 3 Terrengforhold

Eiet tomt på 900 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med naturtomt. Gruset gårdsplass. Gode utsiktsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221). Det er stedvis registrert fall på terreng mot grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat vannforsyning. Borrehull.

Eiendommen har privat avløp. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Eier er ansvarlig for at anlegget er riktig dimensjonert og virker tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Selgers opplysning: Usikre avløpsforhold, enten direkte i grunn eller infiltrasjon, sannsynligvis.

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Vannprøve for analyse hos et laboratorium anbefales hvert sommerhalvår for å avdekke eventuell forurensning. Hvis brønnen forsyner flere enn en bolig med drikkevann er dette et vannforsyningssystem, og det er da pålagt å ta prøver i samsvar med kravene i drikkevannsforskriften (lovdata.no). Se også <https://www.mattilsynet.no/mat-og-drikke/forbrukere/har-du-trygt-vann-i-bronnen>.

Ukjent om det er godkjent vann- og avløpsforhold på eiendommen. Dette anbefales undersøkt.

## Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m<sup>2</sup>/54 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Bad, 2 Bod, Stue/kjøkken, 2 Soverom,  
Entré

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 000 000

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 2 100 000

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

1 000 000

## Konklusjon markedsverdi

1 000 000

## Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens salgsverdi og er forutsatt et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter gjennom en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er skjønnsmessig satt av takstingeniørens overblikk av momentene i denne rapporten og eiendommens beliggenhet i dagens marked.

Arealet av boligen og tomten er ikke alene grunnlag for eiendommens markedsverdi, men må sees i sammenheng med beliggenhet, standard, vedlikeholdsbehov, sammenliknbare salg av naboeiendommer, heftelser, eierform etc.

I denne rapporten er teknisk verdi beregnet i programmet Byggekost.no og eiendomsverdi.no er brukt som hjelpemiddel for beregning av markedsverdien.

I årlige kostnader under i rapporten, vil det i tillegg påløpe kostnader som strøm, fyring, nett/TV, drift, innboforsikring, vedlikeholdskostnader etc.

Sum årlige kostnader vil variere, og oppstillingen er kun ett estimat.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                           | SALGSdato  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| <b>1</b> Netøddvegen 249 ,2890 ETNEDAL<br>44 m² 1978 3 sov        | 24-07-2022 | 850 000   | <b>815 000</b>   |           | 815 000   | <b>18 523</b> |
| <b>2</b> Jyllandsvegen 57 ,2890 ETNEDAL<br>62 m² 1979 3 sov       | 03-12-2023 | 1 150 000 | <b>1 075 000</b> |           | 1 075 000 | <b>17 339</b> |
| <b>3</b> Steinsetbygdvegen 1476 ,2890 ETNEDAL<br>79 m² 1966 3 sov | 03-08-2023 | 1 290 000 | <b>1 290 000</b> |           | 1 290 000 | <b>16 329</b> |
| <b>4</b> Dalsvegen 78 ,2890 ETNEDAL<br>91 m² 1960 4 sov           | 24-02-2024 | 1 400 000 | <b>1 350 000</b> |           | 1 350 000 | <b>14 211</b> |
| <b>5</b> Dalsvegen 13 ,2890 ETNEDAL<br>73 m² 1974 3 sov           | 16-03-2025 | 900 000   | <b>830 000</b>   |           | 830 000   | <b>13 833</b> |
| <b>6</b> Steinsetbygdvegen 1279 ,2890 ETNEDAL<br>59 m² 1956 2 sov |            | 800 000   |                  |           |           | <b>13 559</b> |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                                                                                                                                                                                                                                |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring. Opplyst av selger.                                                                                                                                                                                                                 | Kr.        | 4 317         |
| Offentlige avgifter og ev. eiendomsskatt. Estimert på <a href="https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/">https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/</a> . Du bør bruke linken for å se på forutsetningene for tallene. | Kr.        | 7 589         |
| Kostnader vei. Estimert av selger.                                                                                                                                                                                                             | Kr.        | 2 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>14 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 500 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 900 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>1 600 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 600 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 500 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</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

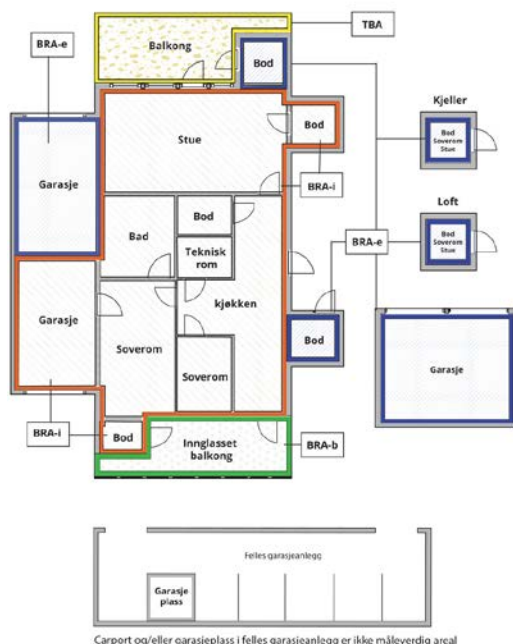
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 54                            | 3                           |                            | 57  | 18                              |
| <b>SUM</b>     | <b>54</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>18</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>57</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré | Bod, Utedo                  |                            |

### Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,00 m og skråhimling.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Inntilliggende bod/utedo er medtatt i samme bygning som fritidsboligen og er medtatt i arealoppstillingen. Bygningene henger sammen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Megler innhentet tegninger.

Det foreligger ikke byggeskjemaer i kommunens arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspåkrav siden tegninger ikke foreligger.

### 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:* Det er registrert rom i boligen som ikke tilfredsstiller krav til dagslysflate i henhold til NS3600. Dette gjelder soverommene.

Det er blitt registrert en takhøyde som er under 2,20 m.

## 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 | 54         | 3          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 24.7.2025 | Thomas Sirirud    | Takstingeniør |
|           | Ingun Bergsbakken | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                        | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|--------------------|------------------------------|------------|
| 3450 ETNEDAL | 31   | 139  | 0    | 0    | 900 m <sup>2</sup> | ANNEN AREALKILDE<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Steinsetbygdvegen 1385

### Hjemmelshaver

Bergsbakken Torunn Lister

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med fiktiv grense, oppmåling anbefales.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting.

Det er fremvist avtale om bruk av vinterparkering på naboeiendom.

### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2019-2029

5100 - LNRF - tiltak for stedbunden næring

550 - Hensyn landskap

## Siste hjemmelsovergang

### År

2010

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                   | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                              | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                 | 09.07.2025 | Eiers egenerklæring er gjennomlest.                                                                                                                                    | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Energiattest                                  | 25.07.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Takstingeniørens arealskisse fra befaring     | 24.07.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Statens kartverk og eiendomsverdi.no          | 24.07.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.      |            | Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Byggegodkjente tegninger                      |            |                                                                                                                                                                        | Finnes ikke      |       | Nei     |
| Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse      |            |                                                                                                                                                                        | Finnes ikke      |       | Nei     |
| Situasjonskart                                | 24.07.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Bruksrettigheter                              |            |                                                                                                                                                                        | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Informasjon om befaring og tilstandsrapporten |            | E-post er sendt kunde før befaringen.                                                                                                                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ubekreftet grunnbok                           | 25.07.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Selger/kunde/revirent                         | 24.07.2025 |                                                                                                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 31.07.2025 |           |
| 2       | 06.08.2025 |           |

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 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TN2009>

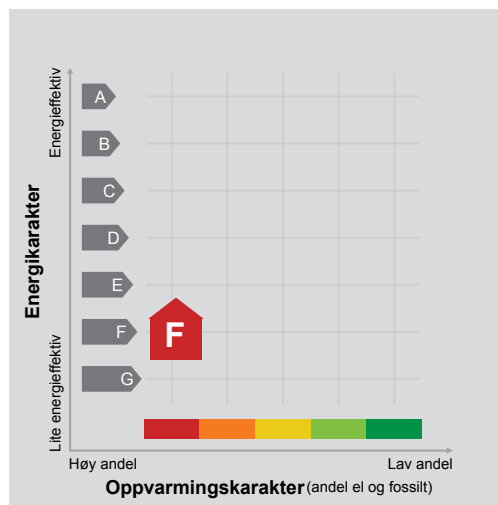
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Steinsetbygdvegen 1385   |
| Postnummer        | 2890                     |
| Sted              | ETNEDAL                  |
| Kommunenavn       | Etnedal                  |
| Gårdsnummer       | 31                       |
| Bruksnummer       | 139                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 157966332                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-148326 |
| Dato              | 25.07.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Steinsetbygdvegen 1385

## Høyde over havet

738 m



## Offentlig transport

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| 🚌 Steinset<br>Linje 309 | 12 min 🚶<br>1 km   |
| 🚌 Oset<br>Linje 309     | 14 min 🚶<br>1.4 km |

## Avstand til byer

|             |              |
|-------------|--------------|
| Fagernes    | 21 min 🚗     |
| Lillehammer | 1 t 14 min 🚗 |
| Hamar       | 1 t 50 min 🚗 |
| Oslo        | 2 t 48 min 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| 🚗 Kople Joker Etnedal | 14 min 🚗 |
| 🚗 Uno-X Leira         | 19 min 🚗 |

## Vintersport

Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 22 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Fagernes kulturhus  | 21 min 🚗 |
| Valdres Folkemuseum | 21 min 🚗 |
| Valdres Golfklubb   | 26 min 🚗 |

## Sport

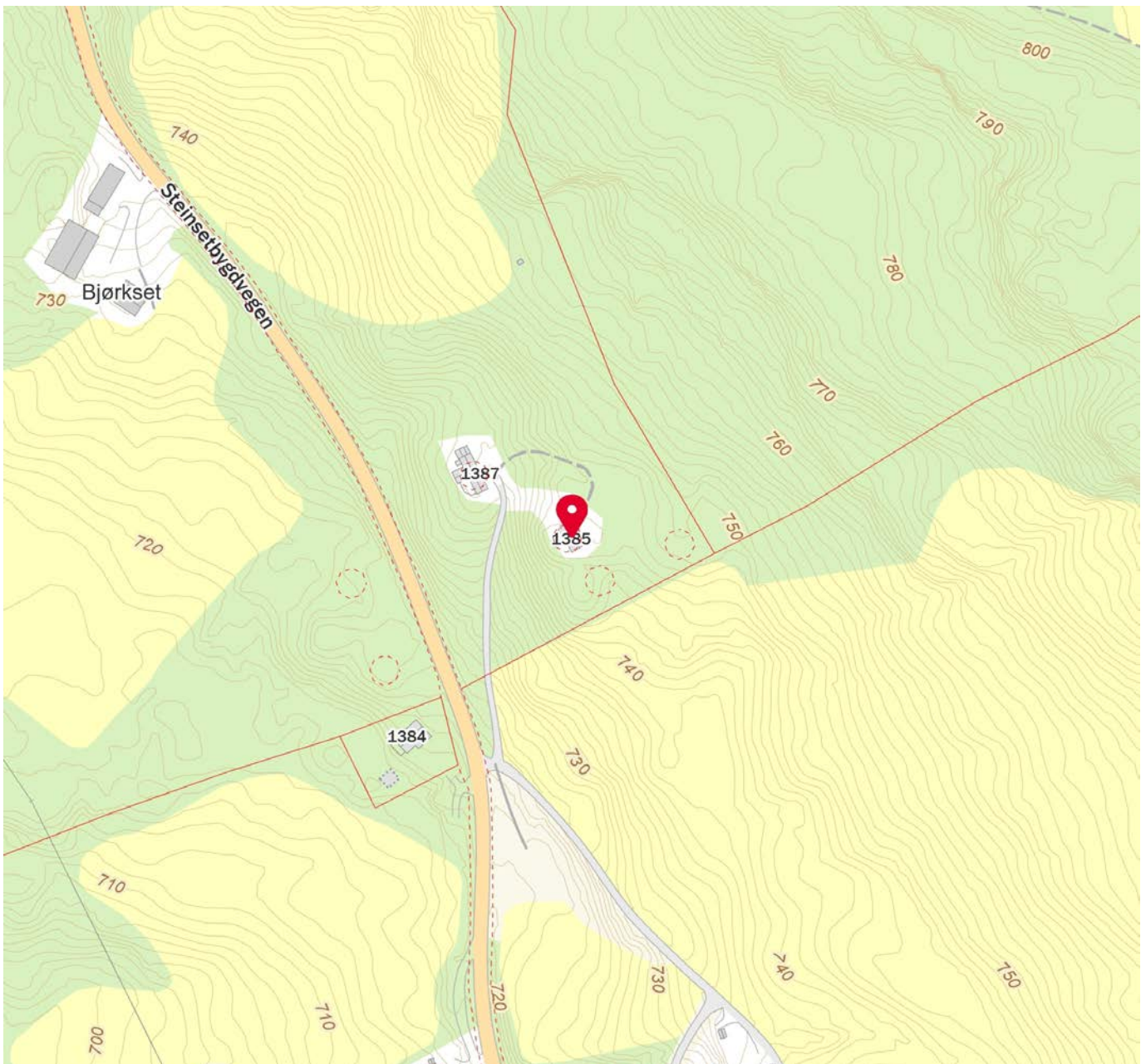
|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| ⚽ Oset gressbane<br>Fotball | 15 min 🚶<br>1.5 km |
| 🏊 Valdres Treningssenter    | 20 min 🚗           |

## Dagligvare

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Joker Etnedal               | 14 min 🚗            |
| Rema 1000 Leira<br>PostNord | 19 min 🚗<br>20.4 km |

## Varer/Tjenester

|                        |          |
|------------------------|----------|
| 📦 ALTI Valdres         | 19 min 🚗 |
| 📦 Fagernes Kjøpesenter | 21 min 🚗 |
| 🏪 Apotek 1 Leira       | 20 min 🚗 |
| 🏪 Vitusapotek Fagernes | 21 min 🚗 |
| 🌿 Fagernes Vinmonopol  | 21 min 🚗 |





## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

Veg - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*

LNFR-areal - nåværende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i*

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Hensyn landskap

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

Faresone grense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Forbudsgrense vassdrag

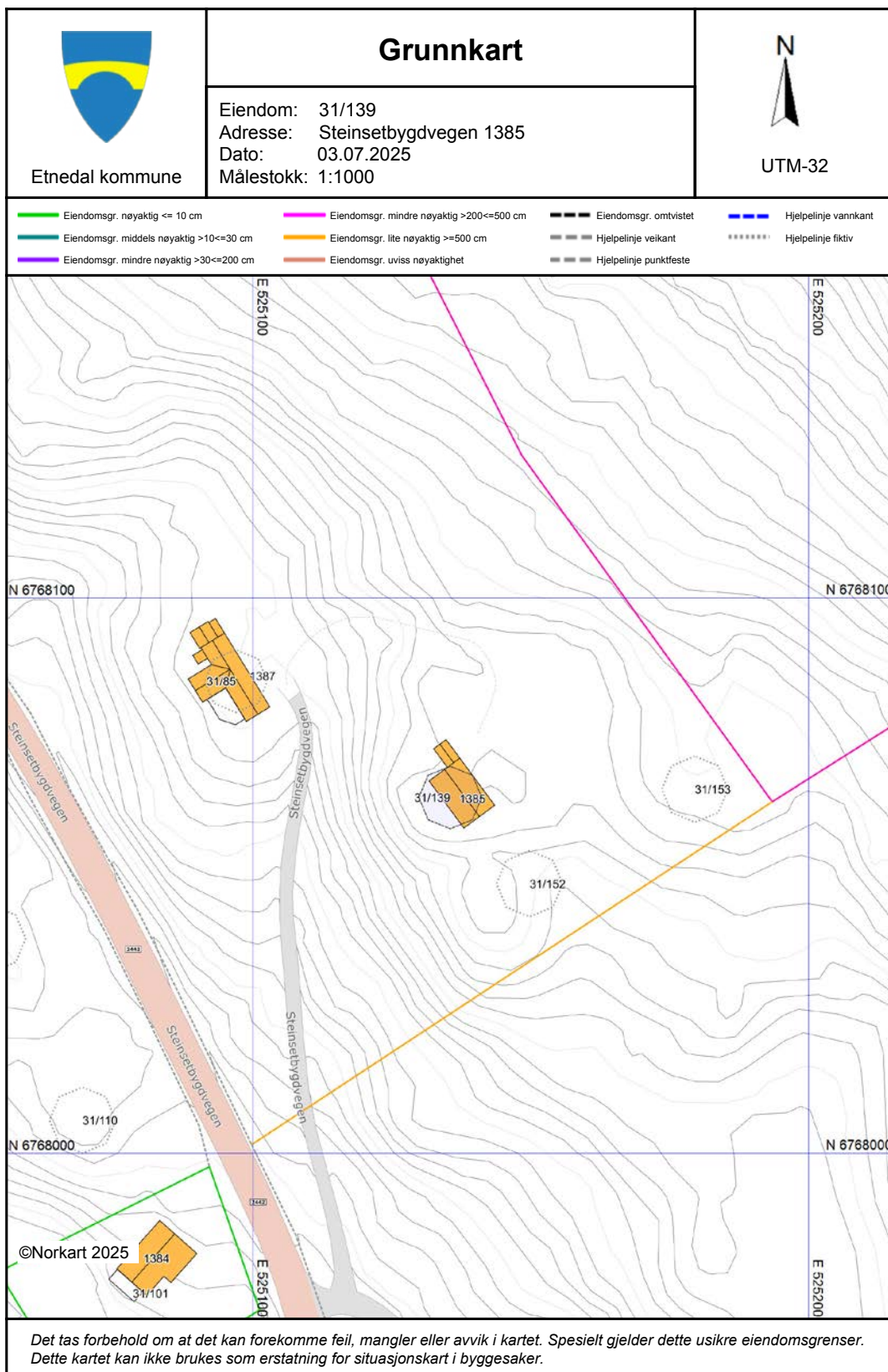
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Steinsetbygdvegen 1385  
2890 ETNEDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anne Mette Skar

**Telefon:** 980 15 622  
**E-post:** anne.mette.skar@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre