

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Lundebakka 487, 2890 ETNEDAL  
 ETNEDAL kommune  
 gnr. 126, bnr. 132

**Markedsverdi**

**700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 21462-1212

Referansenummer: J19391

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2024185



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

### Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger på Bruflat i Etnedal kommune. Eiendommen har gode solforhold og vid utsikt. Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte og uthus. Byggeår hytte: 1976.

Fritidsboligen er oppført med alt på en flate og med bærekonstruksjoner fra byggeår. Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bl.a. tilbygg med modernisering av enkelte rom innvendig i 2004.

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

NB: Ved kontroll av hytta i 2024, ble det registrert stokkmaur innvendig og utvendig på terrasse. Maur i hytta var døde grunnet gift. Utvendig i/rundt veranda ble det registrert levende stokkmaur, men bolet ble ikke funnet av meg. Ved ny kontroll i 2025, ble det ikke funnet stokkmaur av meg, men det anbefales nærmere undersøkelser.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon av tre. Taktekkingen er av pappshingel og med takrenner/nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/år for tilbygg. Fasade/kledning har stående behandlet bordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1. Bygningen har hovedytterdør i tre og terrassedør i tre med glassfelt ut fra stue.

Veranda oppført med søylefundamenter av tre og rundstokker ned på terreng/murblokker. Veranda er oppbygd med bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Vegger og himling er kledd med trepanel og det er røsta himling i stue med innredet sove hems/alkove. Bygget har gulv over grunn av trebjelkela med stubbeloft.

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker og tilkoblet vedovn og sotluke under benk. Gjennomgående åpent/ventilert kryperom med trebjelkelag og stubbegulv av trebord og trefiberplater. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har benkeskap og overskap. Innredning er plassbygget med fronter og benkeplater av trebord/limte trelameller. Det er montert utslags av rustfritt stål med avløp for gråvann til terreng. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via åpning av vindu/ventil i vegg.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom og dusjrom/hyttebad. Gulver belagt med heltre furubord. Vegger og himling kledd med trepanel. Det er montert dusjkabinett og baderomsinnredning i heltre. I toalettrom er det montert biodo med kammer. (utedo i uthus)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har naturlig ventilasjon. Røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert. Overvann fra tak ledes i stikkrør tilkoblet nedløpsrør. Punktfundament av lettklinkerblokker rett på terreng. Eiendommen er en kupert og skrånende naturtomt.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 95 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 82 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 800 000           |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tiltak med tilbygg var søknadspliktig ved byggeår og det foreligger ikke opplysninger på at tilbygg er byggemeldt.

## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

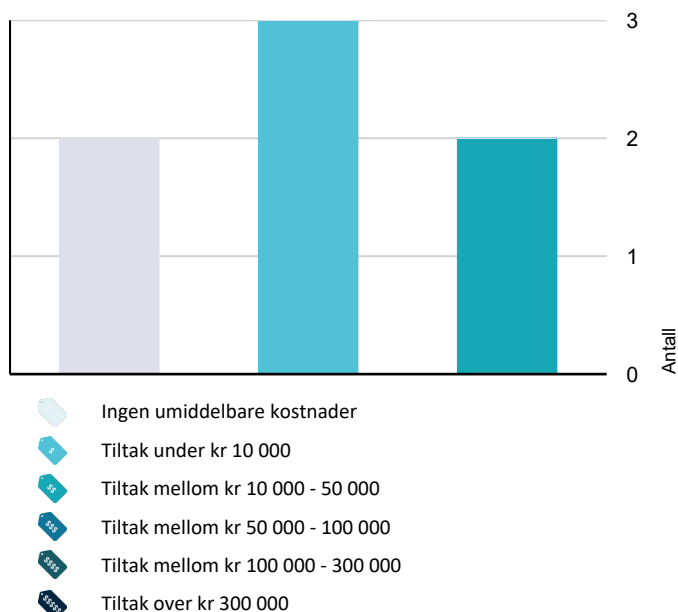
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 126/132 i Etnedal kommune.

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**  
Bygningen har en enkel standard sett i forhold til byggeåret.

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

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                          |
|------|---------|----------------------------------------------------------|
| 2004 | Tilbygg | Tiltak med tilbygg (opplysning i tidligere salgsoppgave) |
|------|---------|----------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. Taktekking fremstår skiftet på hele hytta i forbindelse med tilbygg.

**Årstill:** 2004      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

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

Værslitte vindskier, forkantbord og israft-bord. Det er påbegynnende fukt/råteskader i endaved på vindskier og synlige skader på vindskier på gavli mot sør.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat satt for utskiftning av vindskier mot sør.  
Det bør gjøres lokalt vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Synlige skader på vindskier.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert frostsprengte nedløp.  
Noe motfall på takrenne på østside.

#### Konsekvens/tiltak

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

Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stikkrør har falt av nedløpsrør.

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

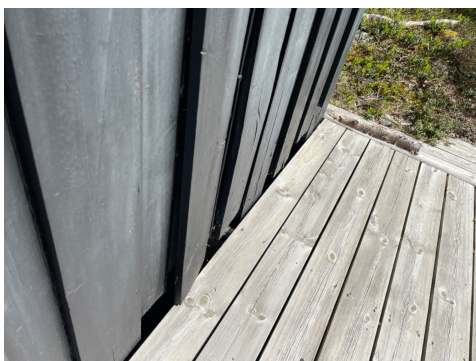
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte løse kledningsbord.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Stedvis noe løse kledningsbord.



Manglende lufting



Kledning går stedvis helt ned til terreng.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrekonstruksjon av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Noe synlige fuktmerker i treverk rundt pipe og på et soverom. Området var tørt ved måling med fuktmåler på synlig treverk.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres luke for nærmere inspeksjon av kaldtloft. Områdene med fuktmerker bør holdes under oppsikt.



Fuktmerker rundt pipe.



Fuktmerker ved soverom.

## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport



Eksempel på værslitt trevirke/oppsprukket kitt utvendig.

## TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør i tre og terrassedør i tre med glassfelt ut fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører må justeres.

Det må påregnes noe vedlikehold



Værslitte flater og karmen på hovedytterdør



Værslitte flater og karmen på terrassedør

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført med søylefundamenter av tre og rundstokker ned på terreng/murblokker. Veranda er oppbygd med bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler.

Høyden på rekkverk avviker mot krav ved byggeår og dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Skeivheter må sees i sammenheng med stedvis mangelfulle fundament og ufaglig skjøting av bjelker uten fundament.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det er registrert stedvis skader i bjelker/svikt i gulv



Ufaglig løsning på fundament

# Tilstandsrapport



Ufaglig skjøting av bærende konstruksjoner.



Ufaglig løsning på søylepunkt

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Vegger og himling er kledd med trepanel og det er røsta himling i stue med innredet sove hems/alkove.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker og slitasje i overflater.

Det er registrert skadedyr i form av ekskrementer fra mus i kjøkkenskap. Det er registrert stokkmaur i samtlige rom innvendig, samt sagspon (oppspist trevirke)

Stokkmaur var døde grunnet nylig bruk av gift jmf. opplysninger fra eier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og tiltak. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjoner som vil kreve ytterligere tiltak.



Ekskrementer fra mus i skap på kjøkken



Stokkmaur innvendig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv over grunn av trebjelkela med stubbeloft. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 m. Det er målt 11 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

I tidligere salgsopplysninger er det opplyst om skeivheter. Se kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Radon

Bygget har åpent ventilert/gjennomlufting kryperom og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "moderat til lave" forekomster.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker og tilkoblet vedovn og sotluke under benk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Kryp kjeller

Gjennomgående åpent/ventilert kryperom med trebjelkelag og stubbegulv av trebord og trefiberplater.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



Skade i stubbegulv



Noe provisorisk understøttelse.



Dårlig terrengfall vekk fra konstruksjoner

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har benkeskap og overskap. Innredning er plassbygget med fronter og benkeplater av trebord/limte trelameller. Det er montert utslags av rustfritt stål med avløp for gråvann til terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen har stedvis bruksmerker/slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med lokal utbedring/vedlikehold.

### ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via åpning av vindu/ventil i vegg.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Avtrekksvifte for svakstrøm-anlegg bør monteres.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom og rom for personlig hygiene.

Gulver belagt med heltre furubord. Vegger og himling kledd med trepanel. Det er montert dusjkabinett og baderomsinnredning i heltre. I toalettrom er det montert bido med kammer. (utedo i uthus)

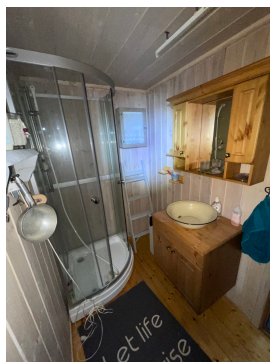
Rom for personlig hygiene.

Rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom mht. byggeforskrifter fra byggeår. Rommet er bygget uten tettesjikt i våtsoner og uten gulvsluk.

Bygget har ikke innlagt vann/avløp og rommet er vurdert til å fungere forutsatt at bruken av rom og utstyr gjøres med forsiktighet og at bruken av rommet ikke endres.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hyttebad/dusjrom



Toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg.

#### ! TG 3 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ja Brannslukningsapparat over 10 år gammelt.**

2. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

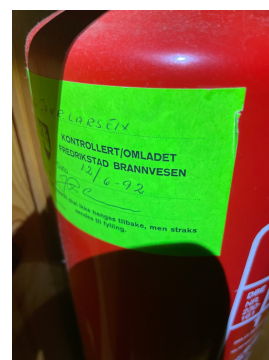
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre enn 10 år

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

#### ! TG 1 Drenering

# Tilstandsrapport

Overvann fra tak ledes i stikkrør tilkoblet nedløpsrør. Bygget har ellers pilarer i stedlige masser og vann dreneres via terreng.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Punktfundament rett på terreng (vanlig på oppføringstidspunkt). Dette er en risikokonstruksjon med henhold til fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger i grunn/under fundamenter. Det ble ikke registrert store skeivheter i hytta av meg, men det er opplyst om skeivheter i tidligere salgsopplysninger. Forhold må sees i sammenheng med at det oppstår bevegelser/setninger i bygget mellom årstider (sommer og vinter).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst om skeivheter i tidligere salgsopplysninger. Forhold må sees i sammenheng med at det oppstår bevegelser/setninger i bygget mellom årstider grunnet valg av fundament løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## ! TG 3 Terrengforhold

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Terreng faller mot vegg/hytte på østside

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

1976

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra type/konstruksjon og alder.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Uthus oppbygd på fundament i lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med pappshingel. Takrenne av tre. Innvendig heltre bordgulv og ellers synlig bindingsverk. Delevegg med trekledning til utedo.

Bygningen har noe vedlikeholdsetterslep utvendig og noe skeivheter på mur/fundament. Bygget er ikke vurdert av meg utover dette.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**82 m<sup>2</sup>/82 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, 5 Soverom, Toalettrom, Hyttebad

*Andre bygg:* Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 13 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 700 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 1 400 000**

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 uten fradrag

**800 000**

Fradrag for festet tomt

-

**100 000**

## Konklusjon markedsverdi

**700 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med relativt liten omsetning av fritidseiendommer. Det er sammenlignet omsetninger for andre solgte boligeiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger noe tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                           | SALGSDATO  | PRISANT | PRIS           | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-------------------------------------------------------------------|------------|---------|----------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Kølplassbakkin 22 ,2890 ETNEDAL<br>51 m <sup>2</sup> 1978 3 sov | 01-08-2024 | 950 000 | <b>925 000</b> |           | 925 000   | <b>18 137</b>       |
| 2 Lundebakka 759 ,2890 ETNEDAL<br>45 m <sup>2</sup> 1973 2 sov    | 01-08-2021 | 790 000 | <b>650 000</b> |           | 650 000   | <b>14 444</b>       |
| 3 Kølplassbakkin 34 ,2890 ETNEDAL<br>47 m <sup>2</sup> 1975 0 sov | 31-10-2021 | 490 000 | <b>460 000</b> |           | 460 000   | <b>9 787</b>        |
| 4 Lundebakka 726 ,2890 ETNEDAL<br>70 m <sup>2</sup> 1975 3 sov    | 06-09-2020 | 650 000 | <b>485 000</b> |           | 485 000   | <b>6 929</b>        |
| 5 Lundebakka 431 ,2890 ETNEDAL<br>87 m <sup>2</sup> 1974 5 sov    | 31-10-2024 | 690 000 | <b>600 000</b> |           | 600 000   | <b>6 897</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

|                                                                                           |            |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter (stipulert)                                                            | Kr.        | 4 500         |
| Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)                               | Kr.        | 12 500        |
| Veiavgift, (ytteforening og evt. løypelag kommer i tillegg og er ikke medtatt/stipulert). | Kr.        | 835           |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                    | <b>Kr.</b> | <b>18 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 950 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>1 050 000</b> |

### Uthus

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 130 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 100 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>30 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 080 000**

## Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 300 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 300 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 400 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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) |     |                                 |
| Etasje         | 82                            |                             |                            | 82  | 45                              |
| <b>SUM</b>     | <b>82</b>                     |                             |                            |     | <b>45</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>82</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom, gang 2, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, hyttebad, toalettrom |                             |                            |

### Kommentar

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.
- Hems i stue er ikke målbar og ikke oppmålt av meg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tiltak med tilbygg var søknadspliktig ved byggeår og det foreligger ikke opplysninger på at tilbygg er byggemeldt.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Innvendig takhøyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2. 40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bygg er tillatt. Takhøyde målt til 2,13 m. i deler av hytta.

## Uthus

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

## Romfordeling

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

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### 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:

### 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 | 82         | 0          |
| Uthus        | 0          | 13         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 16.9.2025 | Tor Audun Eriksen | Takstingeniør |
| 23.5.2024 | Tor Audun Eriksen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                        | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|------------------------------|------------|
| 3450 ETNEDAL | 126  | 132  |      | 0    | 2700 m <sup>2</sup> | ANNEN AREALKILDE<br>(Ambita) | Festet     |

#### Adresse

Lundebakka 487

#### Hjemmelshaver

Lunde Bergljot Hedda - 1/1 Hjemmelshaver

Solem Elin - 1/2 Gjelder feste

Hanslien Ola - 1/2 Gjelder feste

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Lundebakka, sør for Bruflat, i Etnedal kommune. Avstand til Bruflat med b.la. kommunesenter og nærbutikk er ca. 15 km. Eiendommen har gode solforhold og vid utsikt ut dalføret. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet sommer som vinter. Det er oppkjørte skiløyper i område vinterstid.

### Adkomstvei

Adkomst via privat gruset veg og med parkering langs vegen. Ca. 50 meter å gå til hytta.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Tomten er en festetomt som ligger i skrånede terreng. Tomten er en naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

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

Hjemmelshaver opplyser at det vil bli en betydelig økning på veiavgift fremover.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                  | Dato       | Kommentar                                                                   | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring via megler     | 20.05.2024 |                                                                             | Gjennomgått      | 5     | Nei     |
| Tidligere boligsalgsrapport  | 20.03.2013 | Fremvist                                                                    | Ikke gjennomgått | 44    | Nei     |
| Offentlige planer            | 21.11.2019 | Kommuneplanens arealdel for Etnedal kommune<br>Planbestemmelser 2019 - 2029 | Ikke gjennomgått | 27    | Nei     |
| Infoland.no/ambita           | 02.10.2025 | Matrikelopplysninger                                                        | Gjennomgått      | 3     | Nei     |
| Infoark fra Aktiv/grunneier. | 16.05.2024 |                                                                             | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Megler.                      | 31.05.2024 | Kommunale opplysninger fra megler. 21 Vedlegg fremvist.                     | Gjennomgått      |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.06.2024 |           |
| 2       | 03.06.2024 |           |
| 3       | 03.06.2024 |           |
| 4       | 02.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JI9391>

## 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