

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Linviksetervegen 131, 2634 FÅVANG
 RINGEBU kommune
 gnr. 182, bnr. 65

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 20280-1447

Referansenummer: IC1237

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lie Bygg & Takst AS

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

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

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

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

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

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

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidseiendom med god beliggenhet i et mindre hytteområde syd for Kvittfjell.
Eiendommens bebyggelse er delvis oppført av eier.
Behov for noe vedlikehold / oppgradering og fullføre arbeider da det er noe gjenstående.
12 volts anlegg anbefales kontrollert før det benyttes da dette framstår med noe ufagmessigheter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er iht opplyst tekst med pappshingel av eier og venner.
Takrenner av metall fra byggeår.
Mye snø medførte at vurdering av renner, nedløp og beslag er svært begrenset vurdert og baserer seg på opplyst
Hytte er oppført av Hortenhus hvor dem leverte materialer og reiste bygget som bindingsverkskonstruksjon. Eier har selv med hjelp av venner og kjente utført resterende arbeider utvendig og innvendige arbeider.
Takkonstruksjon av tre med sperretak som bæres av limtretragere.
Opplyst at det er 25-30 cm isolasjon i taket og at takkonstruksjonen er oppdimensjonert for høy snølast.
Vinduer med isolerglass og løse utvendige sprusser.
Adskomstdør av type stalldør opplyst levert av Røros og montert i 2009.
Bod dør utvendig av tre. Verandadør ut fra stue med glassfelt.
Overbygd veranda / svalgang ved adkomst på ca 11m²
Veranda mot syd hvor midre del på ca 10m² har takoverbygg. Totalt er denne på ca 40m²
Da det var mye snø så er ikke konstruksjoner eller overflater vurdert.
Rekkverk målt til høyde 0,8m.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med tregulv og trepanel fra byggeår.
Opplyst at det støpt plate på merk med tilfarere over av tre hvor det er isolert både over og under støpt plate.
Det er iht opplyst 15 cm isolasjon over støpt plate og det er under tilfarer over betong lagt en D-papp. Opplyst at det under betongplate er 20-30 cm isolasjon og at betongplater 7-10 cm tykk.
Murt pipe med elementpeis i stue og brannmur.
Innsats i elementpeis.
Sotluke på siden av peis.
Foran peis er det skifer/flis på gulv.
Det er under luke i gulvet en liten kjeller med lav høyde hvor det er plassert en vanntank og rør for enkelt vann i hytte. Pumpe for vann er iht opplyst skadet og må byttes.
Impregneret materialer på gulv, betongblokk mur og tre i himling.
Gulvflate målt til 3m², men svært lav høyde.
Resten av hytte har støpt plate på mark.
Sambtrapp for adkomst hems er bratt og har lavt rekkverk som er tilpasset trappen.
Hems er ikke måleverdig. Rekkverk oppe er ca 0,8m høyt.
Innvendige dører av tre fra byggeår.
Det er et enkelt vaskerom som ikke er et godkjent våtrom da det ikke er sluk i gulv. Hytte har ikke innlagt vann, men et enkelt lavtrykksanlegg med tank i kjeller hvor man benytter en 12 volst pumpe for vann til kraner.
Det er belegg på gulv og trepanel på vegger/himling.
Det er montert dusjkabinett og servant med skap.
Da det ikke er sluk i gulvet så er kabinett satt på klosser for å heve

det slik at gråvann føres til avløpsrør og videre ut til synkeum.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i delvis åpen løsning til spisestuedel/stue.
Innrending av foliert spon og profilerte fronter.
Hjørnemontert gasskomfyr og plass til kjøleskap.
Nedfelt vaskekum i benkeplate.
Det er ikke avtrekk på kjøkken slik at man evt må benytte vindu for å lufte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eier har montert et lavtrykksanlegg hvor det er pumpe og vanntank i kjeller. Gassvarmer på badet som fører varm luft ut i rommet da avtrekk over tak ikke fungerte og derfor tette med isolasjon.
Opplyst at vannpumpe ikke virker. Opplyst at det i kjeller er en 200 liters vanntank.
Anlegget framstår som ufagmessig utført.
Avløpsrør av plast som iht opplyst er ført ut til synkeum.
Eier har selv utført arbeider.
Hytte har naturlig ventilering med vindusventiler/veggventil.
Det er montert gassvannvarmer på rom benyttet til vask og dusj.
Hytte har et 12 volts anlegg som eier har lagt opp.
Solcelleanlegg montert mot syd opplyst med 270 w kapasitet, men at det i hytte er en 240 w regulator som begrenser kapasitet.
Vindmølle som er montert på naboeiendom virker ikke og må påregnes demontert.
Det er montert et batteri i bod, men eldre og begrenset kapasitet.
Opplyst at batteri er på 77 Amp og ca 5 år gmlt.
Opplyst at det er lagt kabel fra uthus til hytte om man har behov for strøm fra aggregat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at det er løsmasser i grunn og at det er noe telebevegelse etter årstider.
Syd-østre del av hytte har sunket noe og har mest bevegelse i ht opplyst da det her er noe fuktigere grunn.
Opplyst at det er frostsikret 1,2m ut fra grunnmur, men begrenset effekt da det er noe bevegelse.
Opplyst at det er naturlig avrenning.
Ingen fuksikring da det er plate på mark iht opplyst.
Opplyst at det er thermomur og støpt palte på mark.
Da det var mye snø ved befaring så er ikke grunnmur vurdert.
Eiendommen ligger i skrånede terreng.
Da det var snø ved befaring så er ikke terreng vurdert.
Opplyst at det er en støpt gråvannskum uten bunn slik at gråvann synker ned i grunn.
Det er nedgravd glassfibertank på eiendommen, men ikke i bruk eller tilkoblet iht opplyst da det er hull i denne.
Det er ikke søkt om eller godkjent avløpsanlegg.
Hytte har ikke innlagt vann utover en ikke godkjent tank i kjeller.

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

[Gå til side](#)

Veranda er svært begrenset vurdert grunnet snø.
Rekkverk målt til 0,8m for verandaer.
Innvendig rekkverk på hems er lavt, men hems har ikke måleverdig areal.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Opplyst at det ikke foreligger ferdigattest for hytte

Uthus med utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Opplyst at det ikke foreligger ferdigattest.

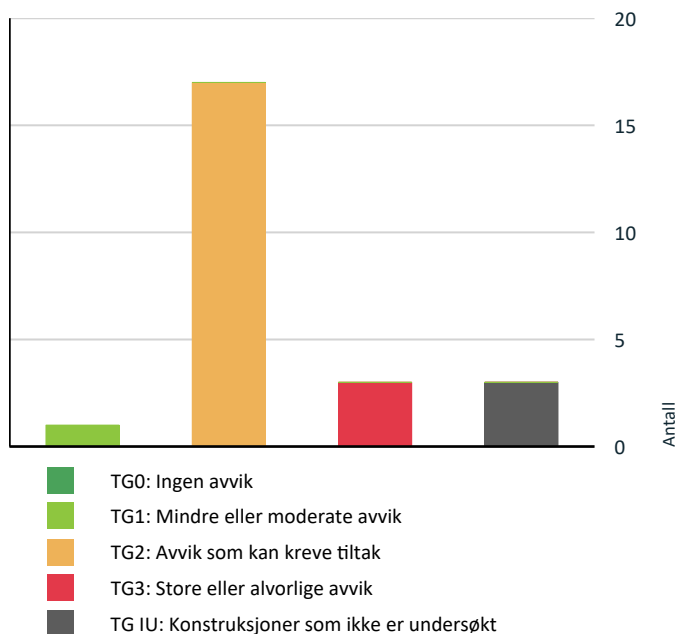
Skåle

- Det foreligger ikke tegninger

Opplyst at dette kun er en midlertidig konstruksjon for at det skal være tak over ved.

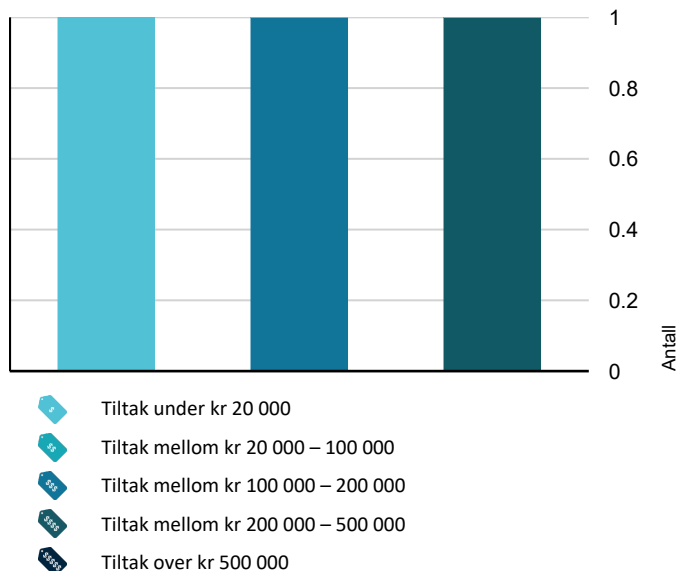
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset og kan ha avvik. Eier var tilstede ved befaring og ga informasjon som er brukt i rapport. ca 70 cm snø på terreng og overflater medførte at overflater dekt med snø ikke er vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Hovedplan > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2005

Anvendelse

Hytte

Standard

Hytte oppført av Horten Hus i 2006 hvor eier selv har utført mye av de innvendige og delvis utvendige bygningsmessige arbeidene.

Overbygd veranda/svalgang ved adkomst hvor det også er adkomst til den utvendige boden.

Mot syd er det en romslig veranda på 40m² hvor midtre del ut for stue er overbygd.

Hytte har 2 soverom på hovedplan og innredet hems med lav høyde < 1,9m som er innredet med loftstue og 2 soverom, men pga høyde < 1,9m ikke er måleverdig areal.

Det er på hovedplan delvis åpen løsning mellom kjøkken-spisestue og stue. Bod med noe teknisk utstyr og vaskerom med dusjkabinett, men ikke et godkjent våtrom så derfor definert som annet rom.

Liten kjeller under luke i gulv hvor det er vanntank og lagringsmulighet, men svært lav høyde.

Vedlikehold

Hytte har noe vedlikeholdsbehov og noe gjenstående arbeider.

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er iht opplyst tekt med pappshingel av eier og venner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Eier opplyste at takteking er lagt feil i forhold til monteringsanvisning og det har vært lekkasje.

Eier opplyser at han har midlertidig tettet lekkasje, men tiltak må utføres. Papp er også lagt feil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Tiltak:

Ut fra opplyst må det påregnes ny takteking og det må utføres utbedring der det har vært lekkasje. Evt skadet treverk, isolasjon og konstruksjon må skiftes/utbedres.

Nedløp og beslag

Takrenner av metall fra byggeår.

Mye snø medførte at vurdering av renner, nedløp og beslag er svært begrenset vurdert og baserer seg på opplyst

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er lekkasjer i takrenner. Forkantbord, renner og beslag var dekt med snø og is så det er svært begrenset vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Kontroller når snø og is er borte for så utbedre avvik.

TG 2 Veggkonstruksjon

Hytte er oppført av Hortenhus hvor dem leverte materialer og reiste bygget som bindingsverkskonstruksjon. Eier har selv med hjelp av venner og kjente utført resterende arbeider utvendig og innvendige arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvedige overflater rer svært begrenset vurdert grunnet snø. Eier opplyste at konstruksjonen er luftet og at det er montert musebånd i nedkant av vegger. Utvendige overflater er lokalt noe slitt slik at det er noe behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling der det er behov og evt fullføre arbeider / vedlikehold.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med sperretak som bæres av limtredragere.

Opplyst at det er 25-30 cm isolasjon i taket og at takkonstruksjonen er oppdimensjonert for høy snølast.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det har vært lekkasje i taket noe som er synlig inne i himling i overgang stue/kjøkken.

Det er mye ising av konstruksjonen noe som indikerer manglende fungerende lufting. Opplyst at det på møne ikke er gjennomgående lufting slik at varm luft ikke kommer ut.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.

Takkonstruksjonen må utbedres i forbindelse med utbedring av taktekking.

Det må etableres fungerende lufting av konstruksjonen da ising over tid medfører skader på konstruksjoner.

Evt fuktskadet treverk skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Lekkasjepunkt påvist av eier.



TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass og løse utvendige sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Stedvis liten spalte mellom vannbrett/beslag og omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Etablere bedre avstand mellom beslag/vannbrett og omramming.

TG 2 Dører

Adskomstdør av type stalldør opplyst levert av Røros og montert i 2009.

Bod dør utvendig av tre. Verandadør ut fra stue med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Det er behov for justering og fullføre arbeider med montering da det er gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fullføre arbeider og justere.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd veranda / svalgang ved adkomst på ca 11m²

Veranda mot syd hvor midre del på ca 10m² har takoverbygg. Totalt er denne på ca 40m²

Da det var mye snø så er ikke konstruksjoner eller overflater vurdert. Rekkverk målt til høye 0,8m.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Lavt rekkverk på ca 0,8m, men avstand til terreng ikke vurdert pga snø.

Opplyst at konstruksjoner beveger seg noe med årstider grunnet manglende frostsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige overflater med tregulv og trepanel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er lokalt observert en del slitasje utover det som er påregnelig ut fra alder og noe gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgradere overflater og fullføre arbeider.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Opplyst at det støpt plate på merk med tilfarere over av tre hvor det er isolert både over og under støpt plate.

Det er iht opplyst 15 cm isolasjon over støpt plate og det er under tilfarer over betong lagt en D-papp. Opplyst at det under betongplate er 20-30 cm isolasjon og at betongplater 7-10 cm tykk.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noe skjevheter i overflater og hyttens syd-østre del har sunket noe da den iht opplyst står på fuktig grunn. Det må derfor påregnes noe varierende overflateavvik med årstider. Ved befaring ble det målt ca 20mm avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Ut fra opplyst er det begrenset frostsikring og noe fuktig grunnforhold slik at det er behov for tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt pipe med elementpeis i stue og brannmur.

Innsats i elementpeis.

Sotluke på siden av peis.

Foran peis er det skifer/flis på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noen sprekker i murkonstruksjoner.

Skiferhelle/flis fpå gulv foran peis er ikke tilstrekkelig ført langt nok ut.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekker fuges og males over. Ubrennbar plate på gulvet foran peis.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Krypkjeller

Det er under luke i gulvet en liten kjeller med lav høyde hvor det er plassert en vanntank og rør for enkelt vann i hytte. Pumpe for vann er iht opplyst skadet og må byttes.

Impregneret materialer på gulv, betongblokk mur og tre i himling. Gulvflate målt til 3m², men svært lav høyde.

Resten av hytte har støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Det er observert noe fuktvandring i den lille kjelleren og begrenset/ingen ventilering

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Tiltak:

Dewt er viktig å følge med på evt vanninntrengning og det anbefales å etablere lufting av krypkjelleren.



Innvendige trapper

Sambrtrapp for adkomst hems er bratt og har lavt rekkverk som er tilpasset trappen.

Hems er ikke måleverdig. Rekkverk oppe er ca 0,8m høyt.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Noe justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er et enkelt vaskerom som ikke er et godgjent våtrom da det ikke er sluk i gulv. Hytte har ikke innlagt vann, men et enkelt lavtrykksanlegg med tank i kjeller hvor man benytter en 12 volst pumpe for vann til kraner.

Det er belegg på gulv og trepanel på vegger/himling.

Det er montert dusjkabinett og servant med skap.

Da det ikke er sluk i gulvet så er kabinett satt på klosser for å heve det slik at gråvann føres til avløpsrør og videre ut til synkekum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Montere sluk i gulv anbefales siden rommet benyttes til dusj og vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere sluk i gulv anbefales siden rommet benyttes til dusj og vask.



KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i delvis åpen løsning til spisestuedel/stue.

Innrending av foliert spon og profilerte fronter.

Hjørnemontert gasskomfyr og plass til kjøleskap.

Nedfelt vaskekum i benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er lokalt noe slitt, behov for justering og det er gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere, oppgradere og fullføre.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke avtrekk på kjøkken slik at man evt må benytte vindu for å lufte.

Vurdering av avvik:

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

Etablere avtrekk over kokesone.

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Eier har montert et lavtrykksanlegg hvor det er pumpe og vanntank i kjeller. Gassvarmer på badet som fører varm luft ut i rommet da avtrekk over tak ikke fungerte og derfor tette med isolasjon.

Opplyst at vannpumpe ikke virker. Opplyst at det i kjeller er en 200 liters vanntank.

Anlegget framstår som ufagmessig utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke godkjent anlegg og det er ikke tillatt med 200 liters tank i hytte som er tilkoblet avrør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det må påregnes å koble fra tank i kjeller og evt montere ny pumpe.

Avlufting av gassbereder må utbedres slik at luft føres ut av hytte.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som iht opplyst er ført ut til synkeum.

Eier har selv utført arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Anlegget er ikke godkjent avløpsanlegg og er kun ment for gråvann fra vann som bæres inn i hytte.

Opplyst at eier selv har utført arbeider og det er ikke lufting av anlegget. Ikke sluk i gulv som benyttes til vask og dusj.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport

Det må påregnes oppgradert anlegg for at det skal være godkjent.

TG 1 Ventilasjon

Hytte har naturlig ventilering med vindusventiler/veggventil.

TG 2 Varmtvannstank

Det er montert gassvannvarmer på rom benyttet til vask og dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er avvik:

Avgass er ført inn i rommet og er ikke iht monteringsanvisning.

Det er ikke sluk i gulv i rom bereder er montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Tiltak:

Avgas må føres ut av hytte pga kullos fra forbrenning ved bruk.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hytte har et 12 volts anlegg som eier har lagt opp.

Solcelleanlegg montert mot syd opplyst med 270 w kapasitet, men at det i hytte er en 240 w regulator som begrenser kapasitet.

Vindmølle som er montert på naboeiendom virker ikke og må påregnes demontert.

Det er montert et batteri i bod, men eldre og begrenset kapasitet. Opplyst at batteri er på 77 Amp og ca 5 år gmlt.

Opplyst at det er lagt kabel fra uthus til hytte om man har behov for strøm fra aggregat.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Arbeider utført av eier iht opplyst.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Arbeider utført av eier iht opplyst.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

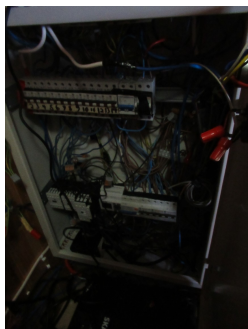
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Arbeider med el-anlegget framstår delvis som ufagmessig og anlegget bør i sin helhet kontrolleres aog utbedres av fagfolk.

Generell kommentar

12 volts anlegg med muligheter for aggregatstrøm via kabel fra uthus hvor man evt må montere aggregat.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplyst at det er løsmasser i grunn og at det er noe telebevegelse etter årstider.

Syd-østre del av hytte har sunket noe og har mest bevegelse i ht opplyst da det her er noe fuktigere grunn.

Opplyst at det er frostsikret 1,2m ut fra grunnmur, men begrenset effekt da det er noe bevegelse.

Fuksikring og drenering

Opplyst at det er naturlig avrenning.

Ingen fuksikring da det er plate på mark iht opplyst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å etablere drenering der terrenget stiger siden vann der kan ledes mot konstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter

Opplyst at det er thermomur og støpt palte på mark.
Da det var mye snø ved befaring så er ikke grunnmur vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er avvik:

Opplyst bevegelse i grunn tilsier at det er påregnelig med noen sprekker i grunnmur.
Da det var mye snø ved befaring så er grunnmur ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontrollere grunnmur når snø er borte og evt utbedre i forhold til behov.

Terangforhold

Eiendommen ligger i skrånede terang.
Da det var snø ved befaring så er ikke terang vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst at det er en støpt gråvannskum uten bunn slik at gråvann synker ned i grunn.
Det er nedgravd glassfibertank på eiendommen, men ikke i bruk eller tilkoblet iht opplyst da det er hull i denne.
Det er ikke søkt om eller godkjent avløpsanlegg.
Hytte har ikke innlagt vann utover en ikke godkjent tank i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Kun avløp for gråvann.

Hytte har kun gråvannsanlegg beregnet for det vann som bæres inn og slippes ut via rør til synkekum-grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke et godkjent avløpsanlegg

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Veranda er svært begrenset vurdert grunnet snø.
Rekkverk målt til 0,8m for verandaer.
Innvendig rekkverk på hems er lavt, men hems har ikke måleverdig areal.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk har høyder < 0,9m

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyde ute må kontrolleres når det er snøfritt i forhold til avstand til terreng.

Da det ikke er måleverdig areal på hems så må en evt ny eier selv vurdere sikkerhet i forhold til høyde på rekkverk oppe og i trapp.

Bygninger på eiendommen

Uthus med utedo



Anvendelse

Uthus med utedo

Byggeår

2008

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

Standard

Uthus med utedo og bod oppført i bindingsverk som er kledd med behandlet trepanel utvendig.

Opplyst at det er delvis isolerte yttervegger, men ikke isolert gulv eller tak.

Plassbygd dbl dør i front for å få inn evt større redskaper som gressklipper m.m.

Opplyst at det under utedo delen er kjeller med utvendig luke for tømming av do. Det er også opplyst at det er et mindre rom hvor det er mulighet til å ha aggregat. Her er det lav høyde. Tak er tekt med papp og det er montert takrenner.

Da det ved befaring var mye snø så er ikke utvendige overflater vurdert for takt, nedre del av vegger, grunnmur og kjeller.

Do-rommet som er innvendig avdelt har panel på vegger.

Vedlikehold

Opplyst at bygget er løpende vedlikeholdt.

Pga snø er det utført en svært begrenset vurdering av bygningen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Skåle



Anvendelse

Vedskjul

Byggeår

Kommentar

Standard

Det er på tunet satt opp en meget enkel konstruksjon for oppbevaring av ved.

Denne bygning er ikke vurdert da den iht opplyst kun er midlertidig for lagring av ved og ved er med å støtter opp konstruksjonen.

Vedlikehold

Bygning må påregnes fjernet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/75 m²

Fritidsbolig: Entré, 2 Bod, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Annet rom med vask og dusjkabinett, Stue

Andre bygg: Uthus med utedo, Skåle

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 450 000

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

1 100 000

Konklusjon markedsverdi

1 100 000

Markedsvurdering

Fritidseiendom med enkel std uten innlagt vann, avløp eller strøm utover solcelleanlegg og et enkelt 12 volts anlegg. Hytte har vedlikeholdsetterslep, noe slitasje og mindre gjenstående arbeider.

Beregninger

Årlige kostnader

Årsavgift privat felles vei iht opplyst	Kr.	2 500
Vintervedlikehold inn til hytte iht opplyst	Kr.	1 000
Kommunale kostnader iht gjeldene satser.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	3 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Uthus med utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Uthus med utedo	Kr.	50 000

Skåle

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Skåle	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 150 000

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.	280 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 280 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

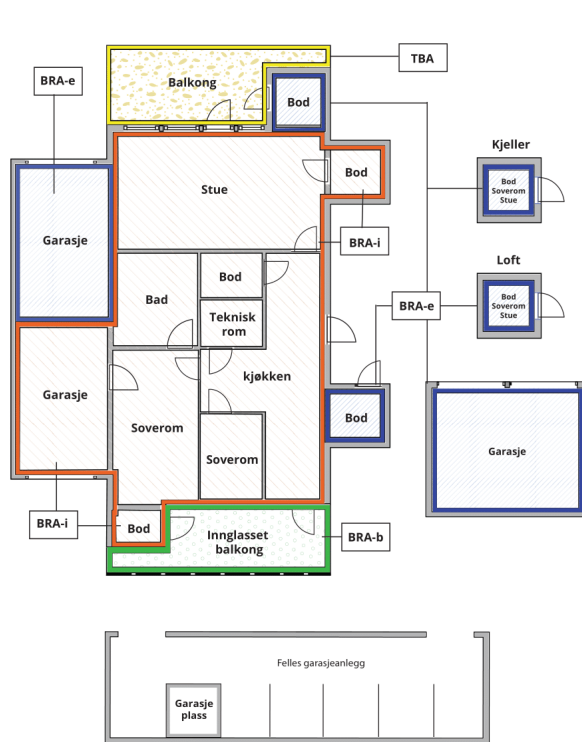
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	75	4		79	40		79
Hems						35	35
SUM	75	4			40	35	114
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Entré, annet rom med vask og dusjkabinett, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod 2	
Hems	Soverom, soverom 2, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Opplyst at det ikke foreligger ferdigattest for hytte

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Uthus med utedo

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Opplyst at det ikke foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Skåle

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opplyst at dette kun er en midlertidig konstruksjon for at det skal være tak over ved.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har satt opp konstruksjonen midlertidig i senere tid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Morten Lie	Takstingeniør
	Anders Steen	Hjemmelshaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	182	65		0	1705 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Linviksetervegen 131

Hjemmelshaver

Steen Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i Slåseterområdet syd for Kvittfjell.
Eiendommen ligger på ca 890 moh med flott utsikt og mye natur i området.
Eiendommen ligger i et mindre hytteområde med lav std uten strøm.

Adkomstvei

Privat felles adkomstvei som er tildels bratt, svingete og smal.
Opplyst årlig kostand med vei for eier på kr 2'500,- + vinterbrøyting fram til hytte som er anslått av eier til ca kr 1'000,- pr sesong.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke vann slik at dette medbringes eller hentes i området.
Det er i kjeller en 200 liters vanntank med pumpe, men dette anlegget hvor man fyller tank fra utsiden via et rør. Dette er det ikke søkt om eller et godkjent anlegg.

Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke avløpsanlegg. Opplyst at det er en gråvannskum / synkekum som er plasstøpt og isolert rundt.
Det er også opplyst at det er en nedgravd glassfibertank, men denne er ikke i bruk og den har skader/hull.
Dette er ikke omsøkt eller godkjent anlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et lite regulert område hvor det er 10 tomter hvorav 2 tomter pr i dag ikke er bebygd, men det foreligger planer for bebyggelse i nær framtid.
Se reguleringsbestemmelser i Reguleringsplan for H-6 Slåsetra

Om tomten

Tomt var ved befaring dekt med ca 70 cm snø slik at overflater ikke er vurdert.
Tunet med noe areal rundt er gjerdet inn, men iht opplyst delvis i dårlig stand. Port ved adkomst hvor søyler av tre har nue fuktskader. Opplyst at det er støpt vange mellom stolper i grunn. Det er ikke søkt om å sette opp gjerde.
Parkering på tunet.

Tinglyste/andre forhold

Opplyst at vindmølle som er satt opp hos nabo tilhører denne eiendom, men foreligger ingen skriftlig avtale slik at det må legges til grunn at denne installasjon må fjernes med tilhørende utstyr. Opplyst at denne ikke virker eller er i funksjon.
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen iht opplyst.
Nedgravd tank og gråvannsanlegg er ikke omsøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt	Ikke gjennomgått		Nei
Begjæring om Tvangssalg	12.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampperren 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 funksjonssprøving 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."
- 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

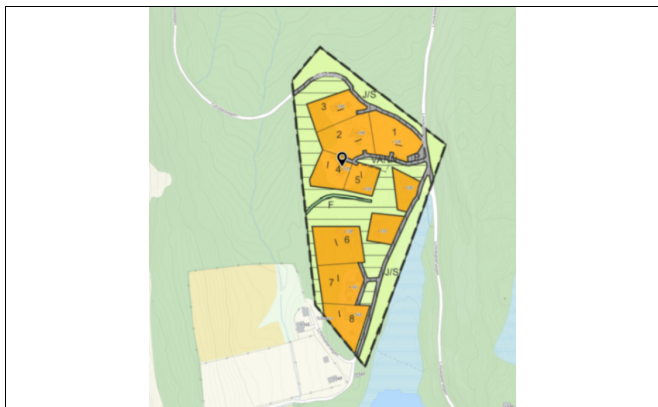
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IC1237>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Reguleringskart