

# Tilstandsrapport

📍 Fjellstuevegen 10 B, 2652 SVINGVOLL

📖 GAUSDAL kommune

# gnr. 205, bnr. 41, snr. 11

## Markedsverdi

### 1 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 20280-1457

Eiendomsverdi ref nr: NL1175

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 Schjørlie: 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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.



### 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

Andel av 2-manns hytte oppført som moodul/elementbygg på piler med dragere.

Bygningen er oppgradert noe, men framstår med behov for oppgradering og noe vedlikeholdsetterslep / fullføre påbegynte arbeider.

## Andel av 2-manns Fritidsbolig - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er ikke besiktiget eller rvurdert da det var snødekt. Eldre salgsoppgave oppgir at det er Decra panner fra 2013. Takrenner og beslag av metall.

Det er ikke montert nedløp.

Beslag er av variert alder og de ved vinduer framstår fra byggeår 1982.

Takrenner og beslag tilhørende dem er ikke vurdert grunnet snø og is.

Bindingsverkskonstruksjon oppført som modul- elementbygg hvor yttervegger utvendig er kledd med malt trepanel. Innvendig plater hvor stedvis er malt trepanel.

Takkonstruksjon av tre med kaldloft hvor det er adkomst via luke i himling.

Konstruksjon som var vanlig for Moelvenhus på 1970-1980 tallet med wire som går fra overgurt(Sperre) ned til undergurt(Himling) Konstruksjonen er isolert mot varm sone hvor det er trefiberplater i overkant hvor det igjen er lagt tynn isolasjon over. Konstruksjonen er fra byggeår.

Vinuder med isolerglass hvor 4 stk er skiftet i ca 2015 iht eldre salgsoppgave/takst. Datering i de 3 vinduene mot vest lot seg ikke lese. Vindu mot nord er med 3 lags glass fra opprinnelig byggeår.

Det er luftespalter på siden av de store vindusfelter.

Adkomstør fra byggeår.

Dør er malt utvendig senere tid, men innvendig opprinnelig overflate.

Utvendig trapp av metall er ikke vurdert da den var dekt med snø og is.

Trerammer mellom søyler som stenger mot kjeller.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er oppgrader av eier rundt 2020 med nytt laminatgulv og malte overflater.

Noe endret inngangsparti.

Gjenstår noen mindre arbeider.

Trebjelkelag mot kjeller hvor det er stubbeloftsplater på undersiden.

Trolig belegg på gulv over sponplater. Lukket konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med støpte piler og dragere hvor det er montert trestengsel mellom søyler.

Mye snø ved befaring så det var ikke mulig å komme inn i kjelleren, men kunne besiktiges fra overkant av tre'elementer som er stengsel.

Innevendige dører med malte profilerte overflater fra byggeår for soverommene og noe nyere til badet. Dørblad mellom Entre og Stue/kjøkken er fjernet, men det er karm.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet er trolig fra 1990 tallet og har omfattende skader slik at nytt bad må legges til grunn.

støp gulv på trebjelkelag med fliser hvor konstruksjonen svikter som igjen har medført skader på fuger/fliser. Skader på fuger på vegg

som indikerer fukt bak overflater. Ingen synlig membran.

Badet er innredet med dusj på vegg hvor det er vegg moot resten av badet, toalett og servant med skap.

Det er påvist avvik med fuktskader, råte på badet.

Fuktmåling av vegg ved dør viser forhøyede verdier så det må påregnes skader under overflater.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Innredning med malte profilerte fronter. Plass til hvitevarer. Åpen løsning til spise plass.

Kjøkkenventilator over komfyr med internt filter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i bygninger er i all hovedsak skjult og det var ikke noe tilgjengelig / synlig fordelingsskap eller fordelinger. Det som synes er opprinnelige vannrør av metall og noen nyere plastrør. Stoppekran plassert på badet og denne er fra byggeår.

Synlige rør ved toalett og under kjøkkenvask er av plast, ellers ikke synlige rør.

Det er veggventiler ved siden av noen vinduer. Påbegynt etablering av ventiler i inngangsparti, men ikke fullført.

Ventil i himling på badet, men ingen funksjon.

Bereder plassert i entre og denne er på ca 200 liter. Datering viser produksjonsår 1999

Bereder er koblet via stikkontakt nede på vegg og ledning må strekkes for å nå ned.

Elektrisk anlegg utført som skjultanlegg. Det er skiftet sikringer i skap etter byggeår til automater, men ukjent når.

Noen mangler på anlegget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, men antatt fundamentert til faste masser.

Ingen fuktsikring da bygninger er fundamentert med søyler/pilarer og dragere over.

Bygningen har grunnmur utført med piler og betongdragere / stripefundamenter.

Begrenset vurdert da det var snø utvendig på konstruksjoner. Ingen synlige skader utover normal slitasje der det var mulig å vurdere.

Eiendommen er snødekt og derfor ikke vurdert.

Opplyst at det er offentlig (felles) vann og avløp for området og rør inn til bygningen er fra byggeår.

Ut fra det som synes ved stoppekran på badet så er det rør av metall inn.

Rør er under bygningen kasset inn.

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

[Gå til side](#)

Da det var mye snø ved befaring så er ikke utvendige forhold med trapp og evt uteplasser vurdert.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	45 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 050 000

### Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

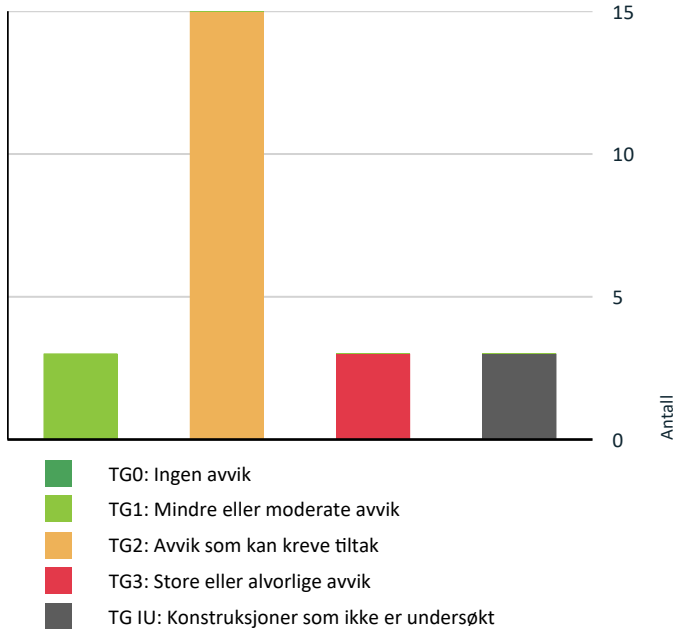
## Andel av 2-manns Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller tilsendt tegninger.

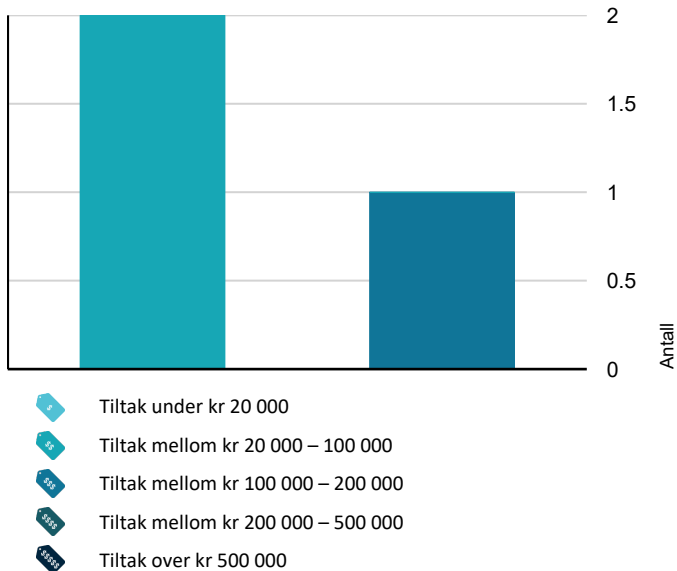
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Snødekt mark og tak ved befaring. Ikke tilkomst til kjeller for besiktigeles utover fra yttersiden.

## Oppsummering av avvik

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

### Andel av 2-manns Fritidsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

# Tilstandsrapport

## ANDEL AV 2-MANNS FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1982

### Kommentar

Opplyst i eldre salgsoppgave

### Anvendelse

Fritid

### Standard

Hytte oppført som 2-mannshytte hvor denne enhet ligger i nordre del av bygget. Bygningen er et element / modulbygg fra Moelven trolig oppført og tatt i bruk i 1982. Fundamentert på pilarer med støpte dragere hvor det er forholdsvis åpen under da det er treelementer mellom søyler. Innvendig avdelt med bad som antas å være fra 1990 tallet, kjøkken med spisestue / stue i åpen løsning, 2 soverom og entre.

### Vedlikehold

Det er utført noe løpende vedlikehold og oppgradering, men det er noe vedlikeholdsetterslep. Se de enkelte pkt i rapport. Iht eldre salgsannonse med vedlegg er det ny taktekkning rundt 2013, 4 nye vinduer rundt 2015.

### Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Byttet de fleste vinduer
2013	Modernisering	Ny taktekkning iht eldre salgsannonse for nr 10a
2020	Modernisering	Nytt laminatgulv

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er ikke besiktiget eller vurdert da det var snødekt. Eldre salgsoppgave oppgir at det er Decra panner fra 2013.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og beslag av metall.  
Det er ikke montert nedløp.  
Beslag er av variert alder og de ved vinduer framstår fra byggeår 1982.  
Takrenner og beslag tilhørende dem er ikke vurdert grunnet snø og is.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Da takteking, renner og beslag var dekt med snø så er disse ikke vurdert, ei heller om det er snøfangere. Det er ikke montert nedløp slik at vann kan sprute på konstruksjonen noe som på sikt medfører skader.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Kontroller renner og beslag når det er snøfritt.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon oppført som modul- elementbygg hvor yttervegger utvendig er kledd med malt trepanel. Innvendig plater hvor stedvis er malt trepanel.

### Vurdering av avvik:

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

Utvendig overflatebehandling er ikke fullført etter skifte av farge og det flasser noe av det som er påført. Musetetting i nedkant har delvis falt av. Begrenset ventilering.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes skrapping der overflatebehandling løsner, vaske vegger før ny overflatebehandling påføres og påbegynte arbeider fullføres. Musetetting settes på plass. Påvist skade på trepanel utbedres.,



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med kaldloft hvor det er adkomst via luke i himling.

Konstruksjon som var vanlig for Moelvenhus på 1970-1980 tallet med wire som går fra overgurt(Sperre) ned til undergurt(Himling) Konstruksjonen er isolert mot varm sone hvor det er trefiberplater i overkant hvor det igjen er lagt tynn isolasjon over. Konstruksjonen er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Luftespalter langs gesims er noe innsnevret slik at det til tider kan bli noe begrenset ventilering. Lufterventil i gavl mot nord. Det er observert fuktskjolder på treverk på loftet, men dette skyldes trolig eldre lekkasje da det ikke var fukt ved befaring

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Det anbefales å justere spalter mot gesims slik at det blir bedre sirkulasjon.

Gavl mot nr A er kledd med sponplater for å skille loftene, men ikke noen brannsikker plate. Det er her en kabel gjennom vegg. Anbefaler å kle hele gavl med gips.



## TG.2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass hvor 4 stk er skiftet i ca 2015 iht eldre salgsoppgave/takst. Datering i de 3 vinduene mot vest lot seg ikke lese. Vindu mot nord er med 3 lags glass fra opprinnelig byggeår. Det er luftespalter på siden av de store vindusfelter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vannbrett er ikke ført forbi vindusfelt.

Snødekt omramming/beslag slik at det er begrenset vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Anbefaler å føre beslag forbi og ivareta luftespalte mellom beslag og panel.

Når alle beslag er frie for snø så vurderes alle beslag og overganger.



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Adkomstdør fra byggeår.

# Tilstandsrapport

Dør er malt utvendig senere tid, men innvendig opprinnelig overflate.

## Vurdering av avvik:

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

Det mangler gummipakninger og det er ikke tett mellom dørblad og karm. Dørlås/beslag er slitt/skadet. Dør er slitt innvendig i overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold påkrevd, Anbefaler å skifte dør da denne er slitt.



## ! TG 1U Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp av metall er ikke vurdert da den var dekt med snø og is.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

## ! TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Trerammer mellom søyler som stenger mot kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trerammer er stedvis skadet, skjeve og har behov for vedlikehold eller man må bygge nye slik at ikke beitedyr eller andre kommer seg inn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygge nye eller utbedre eksisterende.

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater er oppgrader av eier rundt 2020 med nytt laminatgulv og malte overflater.

Noe endret innngangsparti.

Gjenstår noen mindre arbeider.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Noe gjenstående arbeider. Laminat på gulv gir noe knirkelyd som trolig skyldes at underl er noe ujevnt og at gulv står noe i spenn. Loftsluke lar seg ikke lukke. Fuktskader i himling.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Fullføre påbegynte arbeider. Kontroller om laminatgulvet spenner mot vegger og evt etablere fuger mot vegger. Alternativ rette opp underlaget. Etablere lukking av loftsluke slik at ikke varmluft trekker opp på loft. Utbedre lokalt skader etter fukt m.m.



Manglende låsing av loftsluke



Kondensskade himling

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag mot kjeller hvor det er stubbeloftsplater på undersiden. Trolig belegg på gulv over sponplater. Lukket konstruksjon.

### 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 avvik:

Det er på stubbeloftsplater registrert noe sopp i overflater.  
Noe overflateavvik på gulv er målt og noe knirk i gulv.

### 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.
- Tiltak:

Det er målt noe overflateavvik og muggsopp i stubbeloft.



## Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med støpte pilarer og dragere hvor det er montert trestengsel mellom søyler.

Mye snø ved befaring så det var ikke mulig å komme inn i kjelleren, men kunne besiktiges fra overkant av trelementer som er stengsel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert noe sopp på stubbeloftsplater som tilsier tidvis høy fukt. Ikke plast på grunn i kjeller. Skader på tre-elementer som benyttes til stengsel for beitedyr.

Da det var mye snø ved befaring så lot det seg ikke å komme inn i krypkjeller for å vurdere konstruksjoner fra undersiden utover det som var synlig fra yttersiden.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Anbefaler plast på grunn i kjeller og sikre slik at ikke beitedyr eller annet kan komme inn. Sopp behandles med soppdrepende middel for å stoppe evt utvikling. Kontrollere hele krypkjeller når det er fritt for snø og mulig å komme inn.



## ! TG 3 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innevendige dører med malte profilerte overflater fra byggeår for soverommene og noe nyere til badet. Dørblad mellom Entre og Stue/kjøkken er fjernet, men det er karm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skade på dør og mangler en dør. Dør til badet har fukt/råteskade.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.

Dør til bad må påregnes skiftet ved renovering av bad. Dør som er fjernet må vurderes i forhold til behov og bruk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er trolig fra 1990 tallet og har omfattende skader slik at nytt bad må legges til grunn. støp gulv på trebjelkelag med fliser hvor konstruksjonen svikter som igjen har medført skader på fuger/fliser. Skader på fuger på vegg som indikerer fukt bak overflater. Ingen synlig membran. Badet er innredet med dusj på vegg hvor det er vegg moot resten av badet, toalett og servant med skap.

##### Vurdering av avvik:

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

Badet har omfattende skader, underdimensjonert bakenforliggende konstruksjon så det må påregnes nytt bad.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Badet rives helt ned og bygges opp nytt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er påvist avvik med fuktskader, råte på badet.

Fuktmåling av vegg ved dør viser forhøyede verdier så det må påregnes skader under overflater.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Synlige fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes noen skader bak synlige overflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

## Beskrivelse

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Innredning med malte profilerte fronter. Plass til hvitevarer. Åpen løsning til spiseplass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe slitte overflater og justeringsbehov.

Sokkellist er løs

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport



Sokkel



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG.2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator over komfyr med internt filter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Ved funksjonstest virket vifte, men det var ikke noe suge effekt i denne. Filterløsning er ikke tilfredstillende og så ut til å være helt tette.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Anbefaler avtrekk som fører luft ut av bygningen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør i bygninger er i all hovedsak skjult og det var ikke noe tilgjengelig / synlig fordelingskap eller fordelinger. Det som synes er opprinnelige vannrør av metall og noen nyere plastrør. Stoppekran plassert på badet og denne er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige rør ved toalett og under kjøkkenvask er av plast, ellers ikke synlige rør.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke påvist synlig lufting av avløpsanlegget eller stakepunkt. Staking må evt skje ved at rør demonteres.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må gjøres nærmere undersøkelser i forhold til lufting og stakepunkt om det evt kan være felles med den andre enheten i bygningen.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er veggventiler ved siden av noen vinduer. Påbegynt etablering av ventiler i inngangsparti, men ikke fullført. Ventil i himling på badet, men ingen funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventil i himling på badet var det ikke trekk i ved befaring. Ventiler som er etablert på vegg vid siden av adkomstdør er ikke fullført og derfor ikke i funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontrollere avtrekk fra bad og det anbefales avtrekksvifte. Åpne slik at ventiler i vf er funksjonelle.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Bereider plassert i entre og denne er på ca 200 liter. Datering viser produksjonsår 1999  
Bereider er koblet via stikkontakt nede på vegg og ledning må strekkes for å nå ned.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er skade på deksel foran elektrisk kobling. Ledning må strekkes for å benyttes noe som er uheldig. Ikke sluk i gulv eller avrenning som ivaretar evt slekasjevann.

### Konsekvens/tiltak

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

Lokk må sikres. Ut fra lader på bereider så har denne begrenset levetid.

## 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 forenklete 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.*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Elektrisk anlegg utført som skjultanlegg. Det er skiftet sikringer i skap etter byggeår til automater, men ukjent når. Noen mangler på anlegget.

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.

**Ukjent**

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

**Ukjent Eier opplyser at han ikke er kjent med om noen ufaglærte har utført arbeider på anlegget.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er utført arbeider med anlegget, men ukjent av hvem.**

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**

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?

**Nei**

## 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?

**Nei**

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

**Ja**

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 Det er mangler på anlegget og synlig at det er utført arbeider av ufaglærte. Løs kontakt, manglende pkt og midlertidige ufagmessige løsninger.**

## Generell kommentar

Anlegget må kontrolleres og utbedres.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, men antatt fundamentert til faste masser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Ingen fuktsikring da bygninger er fundamentert med søyler/pilarer og dragere over.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur utført med pilarer og betongdragere / stripefundamenter.

Begrenset vurdert da det var snø utvendig på konstruksjoner. Ingen synlige skader utover normal slitasje der det var mulig å vurdere.

# Tilstandsrapport



## TG 10 Terrenghold

### Beskrivelse

Eiendommen er snødekt og derfor ikke vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Da det var mye snø så er utvendige forhold ikke vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

Vurdert terrenghold når det er snøfritt.

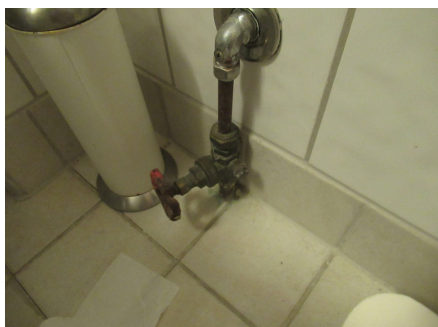
## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Opplyst at det er offentlig (felles) vann og avløp for området og rør inn til bygningen er fra byggeår.

Ut fra det som synes ved stoppekran på badet så er det rør av metall inn.

Rør er under bygningen kasset inn.



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

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Da det var mye snø ved befaring så er ikke utvendige forhold med trapp og evt uteplasser vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det er ikke montert røykvarslere. Trapp utvendig lot seg ikke vurdere grunnet snø og is.

Det er på logft benyttet sponplate på vegg mot den andre enheten og her er det et hull der det er ført kabel gjennom.

Ingen kjent radonmåling utført.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Det anbefales å tett kabelgjennomføring i vegg mellom enheter og kle med gips/brannisolasjon mellom enheter.

Montere brannvarsling.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>

Andre bygg: Andel av 2-manns Fritidsbolig  
Bruksareal andre bygg: 45 m<sup>2</sup>

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

## Markedsverdi

Kr 1 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

## Markedsverdi

1 050 000

## Konklusjon markedsverdi

1 050 000

## Markedsvurdering

Fritidseiendom i rekke / andel av 2-manns hytte.

Noe vedlikeholdsetterslep og behov for oppgradering / renovering. Bad må påregnes nytt. El-anlegg utbedres.

Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fjellstuevegen 29B ,2652 SVINGVOLL 45 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	21-06-2020	1 490 000	<b>1 430 000</b>		1 430 000	<b>31 778</b>
2 Fjellstuevegen 22A ,2652 SVINGVOLL 46 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	24-08-2025	1 550 000	<b>1 350 000</b>		1 350 000	<b>29 348</b>
3 Fjellstuevegen 10A ,2652 SVINGVOLL 46 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	13-08-2025	1 190 000	<b>1 180 000</b>		1 180 000	<b>25 652</b>
4 Fjellstuevegen 18A ,2652 SVINGVOLL 45 m <sup>2</sup> 0 2 sov	04-11-2019	1 090 000	<b>1 140 000</b>		1 140 000	<b>25 333</b>
5 Fjellstuevegen 12A ,2652 SVINGVOLL 45 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	05-11-2017	1 150 000	<b>1 050 000</b>		1 050 000	<b>23 333</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### 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

### Teknisk verdi bygninger

#### Andel av 2-manns Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 630 000
<b>Sum teknisk verdi - Andel av 2-manns Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 900 000**

### 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.	200 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 200 000**

#### Kommentar

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

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

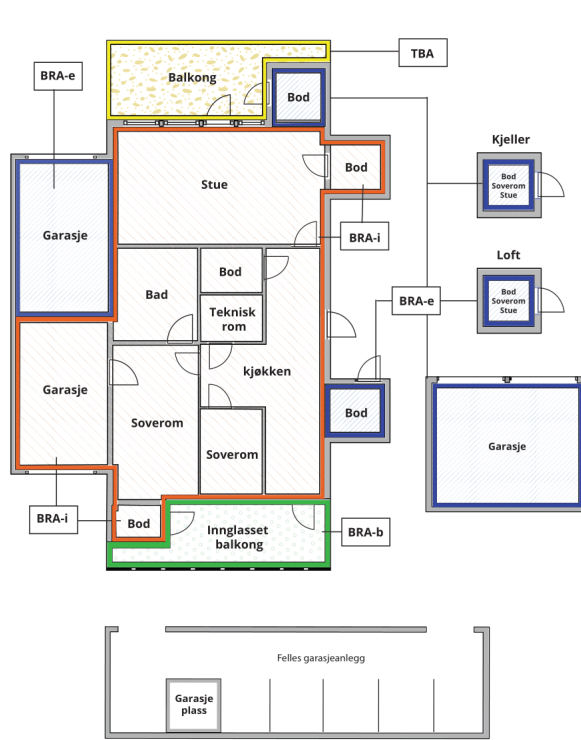
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Andel av 2-manns 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	45			45	
<b>SUM</b>	<b>45</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

### Kommentar

Innvendig areal målt til 45,4m<sup>2</sup> og derfor lagt til grunn 45m<sup>2</sup> som tellende areal selv om dette avviker fra eldre takst/salgsoppgave.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt eller tilsendt tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boenhet framstår iht eldre annonser i forhold til inndeling og bruk.

## 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)
Andel av 2-manns Fritidsbolig	45	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Morten Lie	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	205	41		11	25.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Fjellstuevegen 10 B

### Hjemmelshaver

Spolén Kristian Krogh

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Austlid fjellstue/ Thon Fjellstue ca 5 km syd-vest for Skei Fjellandsby. Nærområdet er bebyggt med mange mindre hytter oppført som enkelt hytter og 2-mannshytter. Godt oppkjørt skiløypenett i nærområdet og tilgang til alpinanlegg ved Skeikampen.

### Adkomstvei

Privat felles vei hvor det betales pr tur eller sesong/årskort.  
Parkering på anvist plass, men vei fram til hytter for av- og pålasting. Se vedtekter for eksakte opplysninger.

### Tilknytning vann

Opplyst at det er felles offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Opplyst at det er felles offentlig avløp.

### Regulering

Reguleringsbestemmelser for Austlid fritidspark, datert 30.04.2015 og bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan for veslesetra 2016-2027, datert 26.05.2016 er gjeldende. Området er regulert for fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, renovasjonsanlegg, skiløype, ved, parkeringsplasser, turveg/ sommerveg, høyspentlinje. Eiendommen tilhører kommunedelplan for Veslesetra datert 15.6.2016 hvor formålet er avsatt til: fritidsbebyggelse nåværende og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende. Eiendommen ligger i et regulert område, og tilhører reguleringsplan "Austlid Fritidspark" datert: 30.4.2015, med planid: 3441 201302 hvor reguleringsformålet er avsatt til fritidsbebyggelse og veg. Området rundt eiendommen er regulert for: fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, renovasjonsanlegg, skiløype, ved, parkeringsplasser, turveg/ sommerveg, høyspentlinje. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

### Om tomten

Hytta ligger solrikt, høyt og fritt på et felles tun med andre identiske hytter i tilknytning til Thon Hotell Austlid Fjellstue. Felles eiet tomt for 42 seksjoner i svakt skrånende område. Tomten er opparbeidet med gruset parkeringsplass og plenarealer. Ellers flere parkeringsplasser i området. Det er tilhørende areal på 25,3 til seksjonsnummer 11 (denne hytten). Dette fremkommer av informasjon levert av Gausdal kommune. Dette arealet er i dag uteområdet foran hytten.

### Tinglyste/andre forhold

Hver sameier har rett og plikt til å være medlem av Austlid Fjellgrend Velforening. Plikten til å være medlem i velforeningen skal tinglyses på hver seksjon. Sameierne er forpliktet til å følge vedtektene for Austlid Fjellgrend Velforening og eventuelle andre bestemmelse for området. Opplysninger benyttet i takst er iht salgsoppgave av 2024. Eier har gitt noe informasjon pr tlf. Da takst gjelder tvangssalg så er det påregnelig med noe avvik. Eierbrøk 50/2500 iht

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsoppgave 2024			Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	20.03.2024	Ekeren Byggtakst AS	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke utfyllt	Finnes ikke		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	17.03.2026	

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 bygningsfaglig 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 tjenestetyster.

## 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

• Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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/NL1175>

## 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