

**aktiv.**



Fjellstuevegen 10B, 2652 SVINGVOLL

**Halvpart av fritidsbolig med alt på en falte - 2 soverom - idyllisk beliggenhet - nær Skeikampen og gode turområder.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

## Lene Bergum Pettersson

**Mobil** 986 30 564

**E-post** lene.b.pettersson@aktiv.no

### Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 050 000,-  
**Omkostn.:** Kr 27 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 077 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 092,-  
**Selger:** Gudbrandsdal Tingrett

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 45/45 kvm  
**Tomtstr.:** 25.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 205, bnr. 41  
**Snr.** 11  
**Oppdragsnr.:** 1209250213

# Fritidsbolig i naturskjønne omgivelser.

Halvpart av fritidsbolig med familievennlig og rolig beliggenhet ved Austlid Fjellstue.

Området er idyllisk med fin nærhet til store markaområder og Veslesetervatnet.

Her kan man nyte fine fridager i naturskjønne omgivelser.

Langrennsløyper finnes i umiddelbar nærhet vinterstid, og gode tur- og rekreasjonsmuligheter er rett utenfor døra sommerstid.

Til Skeikampen alpinanlegg, samt dagligvaremuligheter, er det ca. 5 km.

Fritidsboligen har en praktisk planløsning, er arealeffektiv og lettstelt. Kjøkken og stue er i åpen løsning, noe som gjør romfølelsen god og skaper en fin sosial sone.

Det er 2 soverom i fritidsboligen, samt bad med dusj.

Tomten er opparbeidet med gruset parkeringsplass og plenarealer. Parkering på sameiets eiendom.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	35
Tilstandsrapport .....	37
Energiattest .....	68
Nabolagsprofil .....	73

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 45 kvm

BRA totalt: 45 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Andel av 2-manns Fritidsbolig.

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.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

25.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

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 og seksjoneringspapirer.

Dette arealet er i dag uteområdet foran hytten.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger ved Austlid fjellstue/ Thon Fjellstue ca 5 km syd-vest for Skei Fjellandsby.

Nærområdet er bebygd med mange mindre hytter oppført som enkelt hytter og 2-mannshytter.

Området har et rolig og familievennlig preg.

Fjellstua er ofte det naturlige samlingspunktet for hyttefolket i området. Om vinteren går skiløypa rett i nærheten. Oppkjørt skiløypenett i nærområdet og i tillegg har man fin tilgang til alpinanlegg ved Skeikampen. Skeikampen byr på et barnevennlig alpinanlegg med oversiktlige bakker.

På sommeren er det mulighet til å fiske i Veslesetervatnet nedenfor fjellstua. Sommerstid kan man også benytte muligheten til fotturer i marka eller prøve ut sykkelstier.

Området er kjent for variert og lett tilgjengelig fjellnatur, stedet er godt egnet både for rolige turer og mer aktive friluftsopplevelser.

Kort sagt er dette et allsidig fjellområde som kombinerer naturopplevelser, familievennlige aktiviteter og en rolig hyttestemning.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### **Adkomst**

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

### **Bebyggelsen**

Det er i hovedsak fritidsbebyggelse i området rundt.

### **Bygningssakkyndig**

Morten Lie

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Bygningen er en andel av en 2-manns hytte, oppført som et modul- og elementbygg fra Moelven i ca. 1982.

Bygningen er fundamentert på støpte pilarer og dragere, antatt på faste masser. Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmuren består av pilarer og betongdragere, også beskrevet som stripefundamenter.

Det er ingen fuktsikring, da bygningen er fundamentert med søyler og pilarer over bakken.

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon i et modul-elementbygg, utvendig kledd med malt trepanel.

Taket har en trekonstruksjon med kaldloft, med adkomst via en luke i himlingen. Konstruksjonen er en wire-konstruksjon som var vanlig for Moelvenhus på 1970- og 1980-tallet. Den er isolert mot varm sone med trefiberplater og et lag med tynn isolasjon over. Taktekkingen kunne ikke besiktiges på grunn av snø.

Takrenner og beslag er av metall, men det er ikke montert nedløp. Beslagene er av variert alder, hvor de ved vinduene ser ut til å være fra byggeåret.

Etasjeskillet mot kjeller er et trebjelkelag med stubbeloftsplater på undersiden. Gulvet består trolig av belegg over sponplater i en lukket konstruksjon.

Vinduene er med isolerglass, hvor fire stykker ble skiftet rundt 2015. Et vindu mot nord har 3-lags glass fra byggeåret. Det er luftespalter på siden av de store vindusfeltene. Adkomstdøren er fra byggeåret og er malt utvendig på et senere tidspunkt, mens den innvendige overflaten er opprinnelig.

En utvendig trapp av metall var dekket av snø og is og ble derfor ikke vurdert. Trerammer mellom søyler som stenger mot kjeller.

Iht. tilstandsrapport datert 17.03.2026 av Morten Lie.  
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapp.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

## **Innhold**

Halvpart av fritidsbolig som inneholder:  
Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

## **Standard**

Denne halvparten av en fritidsbolig har en rolig og familievennlig beliggenhet ved Austlid Fjellstue, i et idyllisk område omgitt av vakker natur.

Her får man en perfekt ramme for avslappende fridager, med kort vei til både markaområder og Veslesetervatnet.

Området innbyr til rekreasjon året rundt, med preparerte langrennsløyper i umiddelbar nærhet vinterstid og flotte turmuligheter rett utenfor døren i sommerhalvåret.

Til Skeikampen alpinanlegg er det kun ca. 5 km, og det samme gjelder dagligvarebutikk, noe som gjør eiendommen både praktisk og lett tilgjengelig.

Fritidsboligen har en gjennomtenkt og arealeffektiv planløsning som gjør den enkel å vedlikeholde.

Kjøkken og stue ligger i en åpen løsning, som gir en god romfølelse og skaper en naturlig sosial sone for familie og gjester.

Inneholder to soverom samt et bad med dusj.

Tomten er pent opparbeidet med gruset parkeringsplass og plenarealer, og det er parkering på sameiets eiendom.

Dette er en ideell fritidsbolig for deg som ønsker et lettstelt og hyggelig tilfluktssted i naturskjønne omgivelser.

### **KJØKKEN:**

Kjøkken i åpen løsning med stue.

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

Kjøkkenventilator over komfyr med internt filter.

### **BAD/ VASKEROM:**

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 mot 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.

#### INNVENDIGE OVERFLATER:

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.

Innevindige 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.

#### DIVERSE UTSTYR:

Stoppekran plassert på badet og denne er fra byggeår.

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.

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.

#### **Innbo og løsøre**

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

Oppvaskmaskinen fungerer ikke.

Møblene/senger/bord følger ikke med i salget.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

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

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.  
For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport  
Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.  
Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

Tilbygg / modernisering:

2015 Modernisering: Byttet de fleste vinduer

2013 Modernisering: Ny takteking iht eldre salgsannonse for nr 10a

2020 Modernisering: Nytt laminatgulv

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Innvendige dører

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.

- Våtrom - Etasje > Bad > Generell

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.

- Våtrom - Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Det er avvik:

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.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: 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. Lufteventil i gavl mot nord.

Det er observert fukt skjolder på treverk på loftet, men dette skyldes trolig eldre lekkasje da det ikke var fukt ved befaringsgang.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• 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.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

• Det er avvik:

Det mangler gummipakninger og det er ikke tett mellom dørbblad og karm. Dørlås/beslag er slitt/skadet.

Dør er slitt innvendig i overflater.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

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

Fuktskader i himling.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er avvik:

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 befarings så lot det seg ikke å komme inn i krypkjeller for å vurdere konstruksjoner fra undersiden utover det som var synlig fra yttersiden.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

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

Noe slitte overflater og justeringsbehov.

Sokkellist er løs

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

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.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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 stakpunkt. Staking må evt skje ved at rør demonteres.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

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

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:**

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller 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 byggtekniske forskrift.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Iht vedtekter: Det er pliktig tilkobling til felles tv-anlegg.

### **Parkering**

Iht vedtekter: Parkering skjer på felles parkeringsplass på området. Det er kun tillatt med nødvendig av-/pålessing ved hver enkelt hytteenhet.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 88734614

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med strøm.

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

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

Kommentar fra kommunen:

Det er ikke registrert noe pipe eller ildsted på denne eiendommen i våres arkiv.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Vedr strømanlegget:

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

Anlegget må kontrolleres og utbedres.

Siste kontroll ble utført: 2024

Foreligger det pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget: Ja

Elsikkerhet Norge AS har behandlet denne saken på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS.

DLE utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av

opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

Hvis det elektriske anlegget er bygget etter 1999, eller det har blitt foretatt utvidelser eller rehabilitering, skal samsvarserklæring og nødvendig underlagsdokumentasjon fra utførende elektrovirksomhet følge eiendommen videre.

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder kurs 2 og 7.

Stue

2. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22.

Kommentar:

Gjelder tilkobling av lampe i tak over spisebord.

Bad

3. Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter. Jf. fel § 30.

Kommentar:

Gjelder lys på bad.

Gang

4. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.

Kommentar:

Gjelder lokk som er tapet over koblingsbokser og koblingsbokser som mangler deksel.

5. Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjærmet mot tilfeldig berøring.

Jf. fel § 20.

Kommentar:

Gjelder defekt deksel på koblingshus for varmtvannsbereder.

6. Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter. Jf. fel § 30.

Kommentar:

Gjelder utlys.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, [www.rettemelding.no](http://www.rettemelding.no), av utførende elektroinstallatør.

Megler er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen

(målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 1 050 000

### **Omkostninger kjøper**

1 050 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

26 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
27 640 (Omkostninger totalt)

-----  
1 077 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 20 000 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Kommunen opplyser om følgende fordeling:

Vann forbruk: 1249,-

Vann abb: 4673,-  
Avløp forbruk: 1634,-  
Avløp ann: 4903,-  
Renovasjon: 3555,-  
Eiendomsskatt: 3880,-  
(Gebyrene er opplyst inkl. mva)

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

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

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

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

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 880 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 728 283.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Faste løpende kostnader:

- mnd felleskostnader til sameiet Austlid Fjellstuer
- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass
- veiavgift/ årsavgift (Norgesbom) for privat vei til Veiforeningen Skei/Vesleseter
- kontingent til Austlid Fjellgrend Velforening
- løypebidrag

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

### **Velforening**

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.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

50/2500

### **Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 092,17,-.

Herav:

Løypeavgift kr. 125,00

Austlid Velforening kr. 125,00

Felleskostnader kr. 842,17

Felleskostnadene har nylig økt med kr. 100,-.

Det vil mest sannsynlig ble en økning til på kr. 100,- i løpet av året.

Felleskostnadene dekker div. drift/ vedlikehold fellesarealer, forsikringer, div. driftskostnader, forretningsførere, styrehonorar og revisor.

Obos opplyser om at kontingent til Austlid Fjellgrend Velforening kommer i tillegg til felleskostnadene. Kontingent pr. år er estimert til kr 3280 pr seksjon pr år.

Kostnad til skitrekk blir i tillegg fakturert direkte.

Den enkelte seksjonseier må i tillegg betale veiavgift for privat vei til Veiforeningen Skei/Vesleseter. Pr tur eller årsavgift.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 092

**Kommentar fellesgjeld**

Ingen lån registrert i sameiet.

**Andel fellesformue**

Kr 3 931

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Austlid Fjellstuer

**Organisasjonsnummer**

916329709

**Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Austlid Fjellstuer.

Sameiet består av 42 seksjoner fordelt på 25 bygninger.

Svar fra styreleder pr. 24/4-26:

Felleskostnadene er nylig økt med 100,- kr.

Det vil mest sannsynlig øke med 100,- kr til i løpet av året.

Velforeningen de er tilknyttet – Austlid velforening – omfatter kun felles adkomstveg og parkeringsområde på området sammen med Fjellstua.

De drifter vedlikehold/ brøyting av veg og parkering.

Avgift er inkludert i felleskostnadene til sameiet.

Ellers har de gått vekk fra utdeling av parkeringskort tilhørende hver seksjon, til elektronisk registrering av biler.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen lån i sameiet pr d.d.

**Forkjøpsrett**

Praktiseres ikke.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.  
Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjennelse**

Kreves ikke.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.  
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 205, bruksnummer 41, seksjonsnummer 11 i Gausdal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3441/205/41/11:

11.01.2016 - Dokumentnr: 21930 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

24.08.2015 - Dokumentnr: 765813 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 50/2500

01.01.2020 - Dokumentnr: 1588995 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0522 Gnr:205 Bnr:41 Snr:11

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til megler.

Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

- Bygningsnr. 156879908 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol - Næringsgruppe:  
Annet  
som ikke er næring

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Lovlighet:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 2015. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

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

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

### **Vei, vann og avløp**

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.

Felles offentlig vann- og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan - Kommunedelplan for Veslesetra (15.6.2016) er avsatt til:

Fritidsbebyggelse - Nåværende

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Samlevei - Nåværende

Gjeldende regulering:

3441 201302 Austlid Fritidspark (30.4.2015)

Formål:

Fritidsbebyggelse

Veg

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

### **Adgang til utleie**

Fri råderett over egen seksjon.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

### **Overtakelse**

Kjøperen kan etter Tvangsl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Dersom saksøkte ikke har fraflyttet eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen

ligger i.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

### **Meglernes vederlag**

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

### **Ansvarlig megler**

Lene Bergum Pettersson  
Eiendomsmegler/Advokat MNA  
lene.b.pettersson@aktiv.no  
Tlf: 986 30 564

### **Ansvarlig megler bistås av**

Lene Bergum Pettersson  
Eiendomsmegler/Advokat MNA  
lene.b.pettersson@aktiv.no  
Tlf: 986 30 564

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

24.04.2026



Velkommen til Fjellstuevegen 10B! Foto: EFKT.



Kjøkkenen med mørk innredning og plass til spisebord.



Kjøkkenet har godt med dagslys inn.



Kjøkkenet med frittstående hvitevarer.



Spiseplass på kjøkkenet.



Kjøkkenet med adkomst til gang.



Stue i åpen løsning med kjøkkenet.



Nyte dagens måltider.



Koselig sofakrok.



Soverom I



Soverom II



Bad med lys innredning og dusj.



Entre



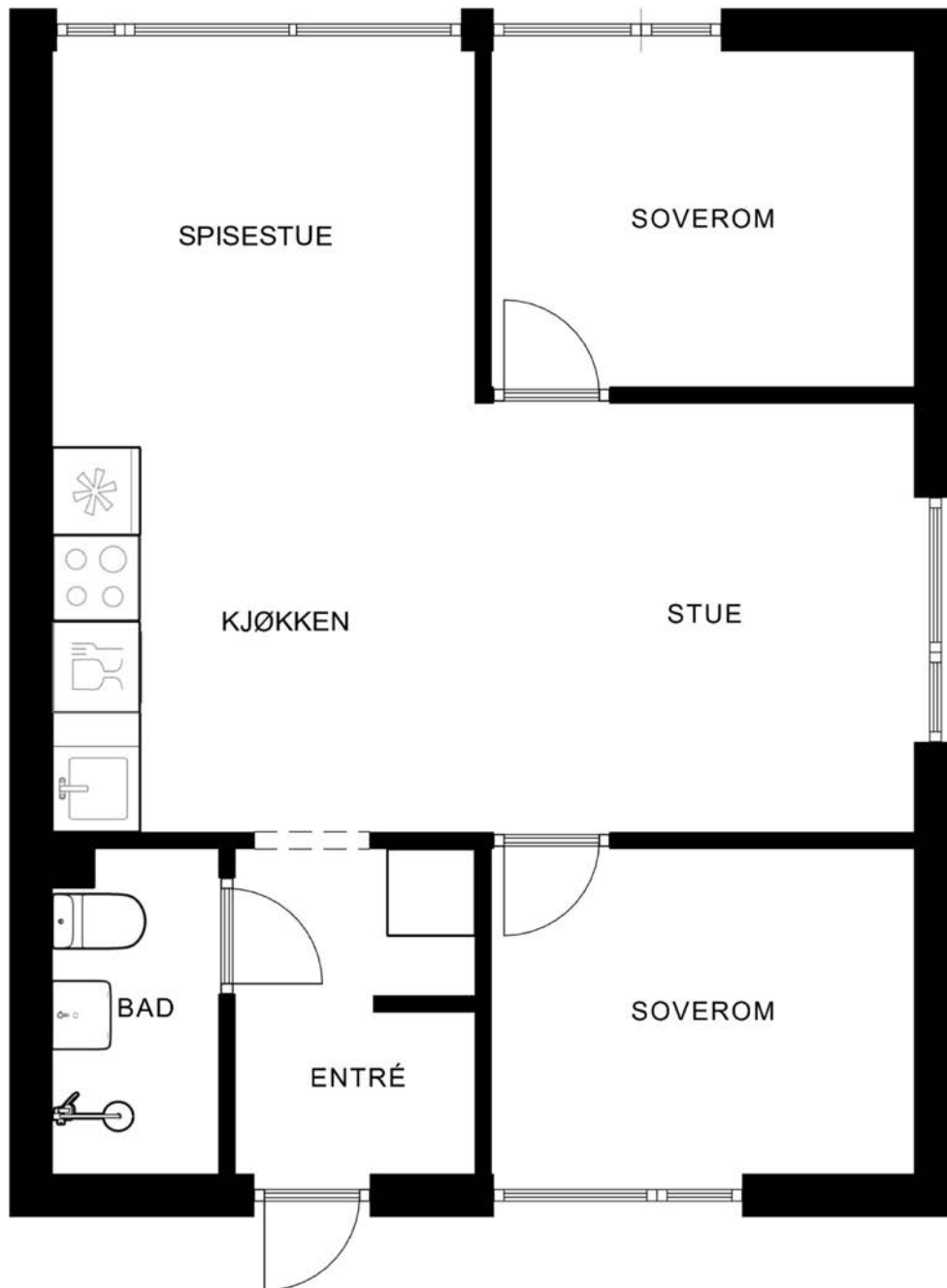
Fasade halvpart av fritidsbolig.



Thon Austlid Fjellstue rett ved fritidsbolig.



# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# 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 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, Næringsseiendommer 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den 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 vaskeom, 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, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Andel av 2-manns hytte oppført som moodul/elementbygg på pilarer 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 vurdert 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.  
Adkomstdør 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 pilarer og dragere hvor det er montert trestensel 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 stensel.  
Innevdiige 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 spiseplass.  
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 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.  
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 stoppekrane 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](#)

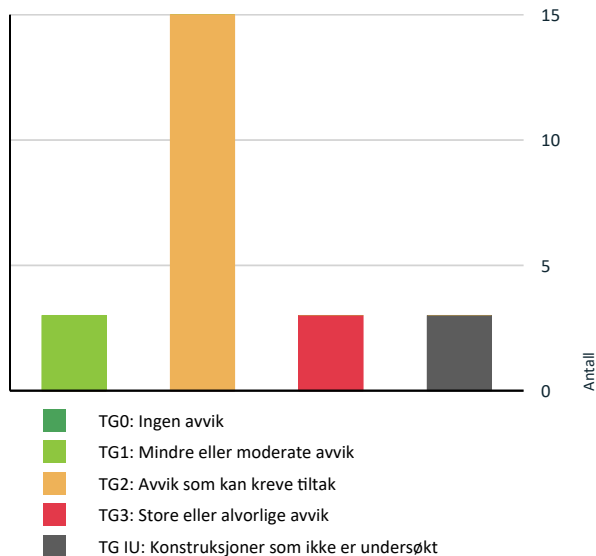
## Andel av 2-manns Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

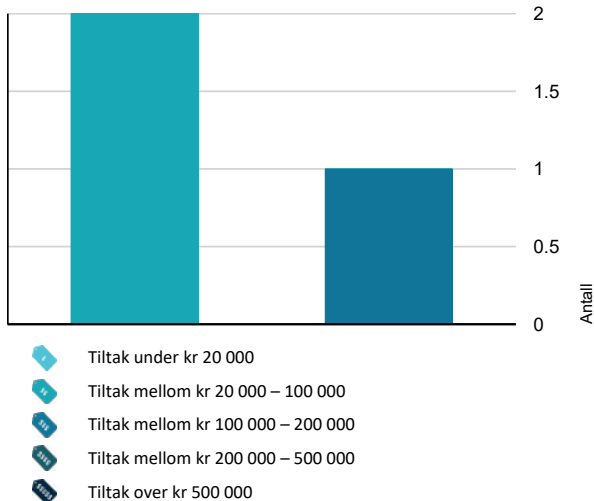
Det er ikke fremlagt eller tilsendt tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## 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 besiktigelses 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 > Takteking](#) [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

**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 takteking rundt 2013, 4 nye vinduer rundt 2015.

**Tilbygg / modernisering**

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

**Kommentar**

Opplyst i eldre salgsoppgave

## UTVENDIG

### Takteking

*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:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking 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 skraping 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:

Luftspalter 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 luftspalter 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 luftspalte mellom beslag og panel.

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



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Adkomstør 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 IU 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.

## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

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

Noe endret inngangsparti.  
Gjenstår noen mindre arbeider.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Noe gjenstående arbeider. Laminat på gulv gir noe knirkelyd som trolig skyldes at underler 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 fuge 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 tre'elementer 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.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige 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

#### TG 2 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Kjøkken 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 tilfredsstillende 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 fordelingsskap 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 utskiftning 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

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.

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.

Lukk må sikres. Ut fra lader på bereder 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 bygnings sakkyndig 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** Terrenforhold

### 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 tomten når den er snøfri.

Vurdert terrenforhold 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 bygnings sakkyndige 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 røykvarslertstyr iht 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 røykvarslertstyr.
- 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 branncelleinndelingen.

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 vedlikeholdsetterlep 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 markedstilpassing 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

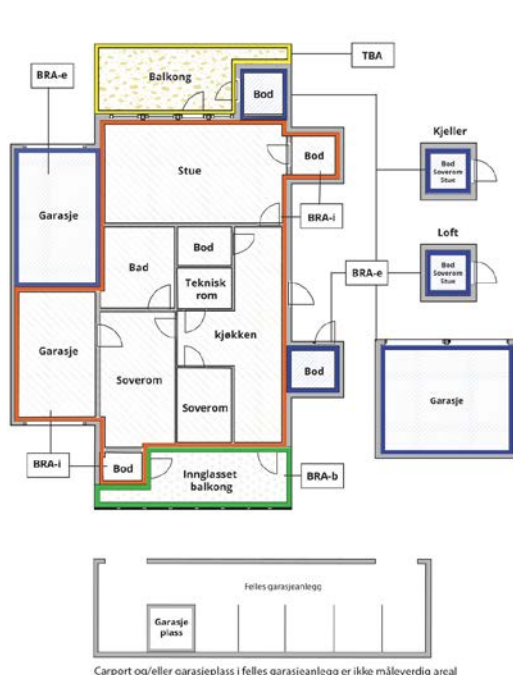
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)
<b>Andel av 2-manns Fritidsbolig</b>	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 Krøgh

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Austlid fjellstue/ Thon Fjellstue ca 5 km syd-vest for Skei Fjellandsby. Nærområdet er bebygd 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 LNR 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 utfylt	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 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 dampsperrer 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 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.

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 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/>

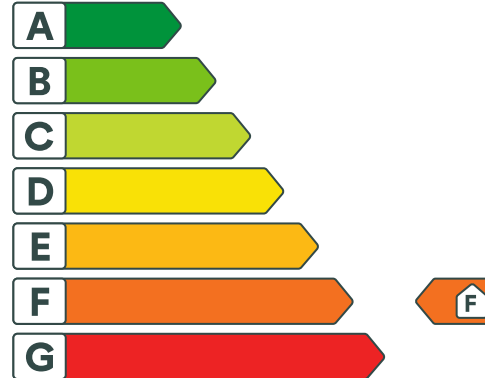
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NL1175>

## 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



Adresse <b>Fjellstuevegen 10B, 2652 SVINGVOLL</b>	
Dato for energimerking <b>17.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-271334</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningnummer <b>156879908</b>
Gårdsnummer <b>205</b>	Bruksnummer <b>41</b>
Seksjonsnummer <b>11</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0102</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1982</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>45,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>45,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**403,01 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**550,73 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**24 783 kWh**



## Fjellstuevegen 10B, 2652 SVINGVOLL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Fjellstuevegen 10B, 2652 SVINGVOLL



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon eller EPDM-gummi gir beste resultat.

##### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

##### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

##### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

##### Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak på elektriske anlegg

## Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Fjellstuevegen 10B

## Høyde over havet

816 m



## Offentlig transport

Skeikampen Alpinsenter Linje 511	6 min	3.9 km
Skei fjellandsby Linje 511	7 min	4.2 km

## Avstand til byer

Lillehammer	43 min
Hamar	1 t 25 min
Oslo	2 t 39 min

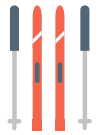
## Ladepunkt for el-bil

Skeikampen Alpinsenter	7 min
Thon Hotel Skeikampen	9 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 96 m
- 462 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skeikampen
- Kjøretid: 8 min
- Skitrek i anlegget: 11



## Aktiviteter

Skeikampen Skøytebane	7 min
Sport 1 Skeikampen	8 min
Skei Golfklubb	9 min
Skeikampen Terrengpark	9 min
Skeikampen spa	9 min
Akebakke Skeikampen	10 min

## Sport

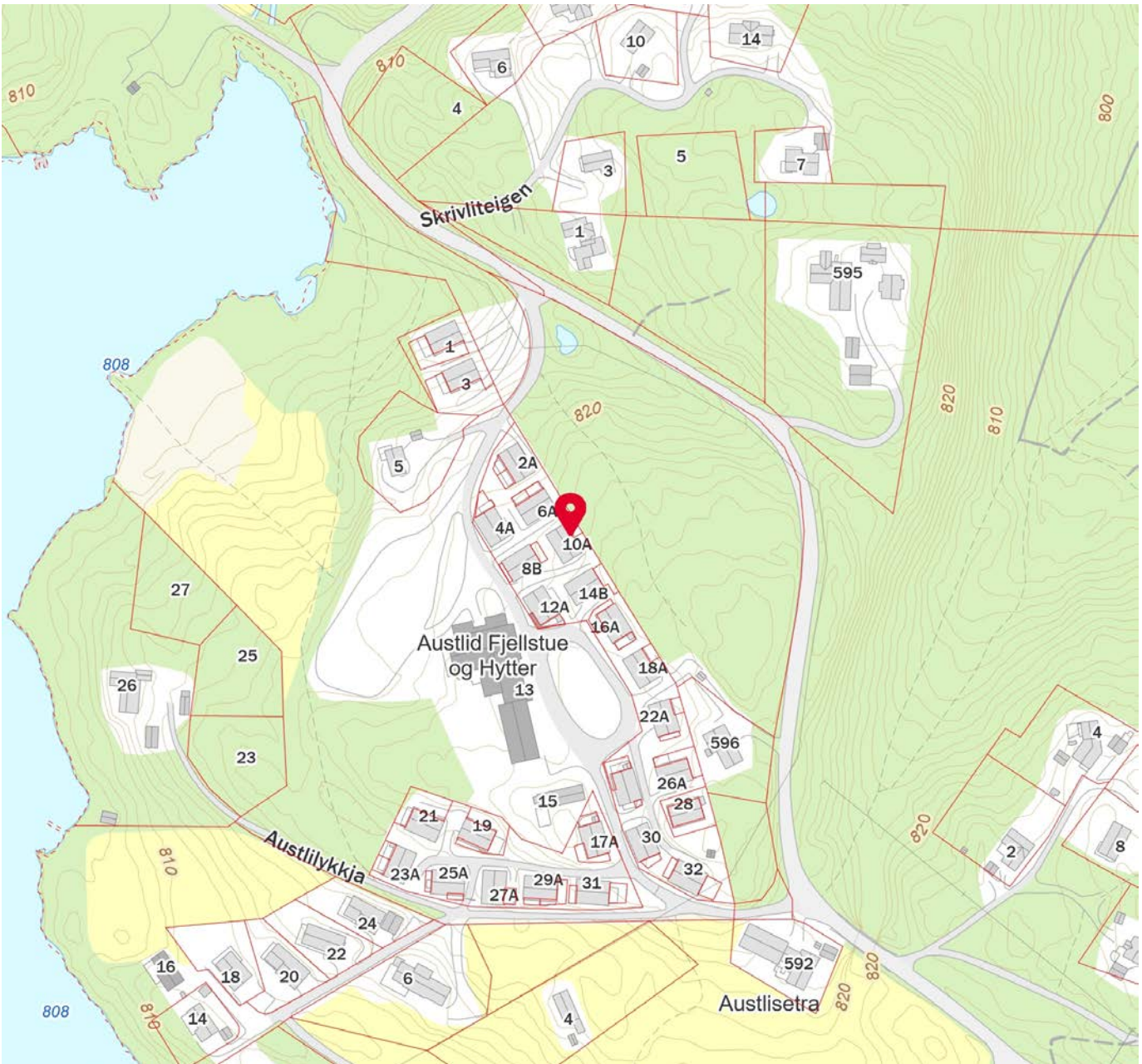
Engjom skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min	8.2 km
Østre Gausdal bygdaus Aktivitetshall	16 min	10.7 km


## Dagligvare

Joker Skeikampen Søndagsåpent	8 min	5.5 km
Matkroken Skeikampen Søndagsåpent	9 min	5.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

**Vedtekter  
for  
Sameiet Austlid Fjellstuer**  
**Fastsettes ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31**  
**Endret ekstraordinært sameiermøte 08.06.2016**  
**Endret årsmøte 29. mars 2018**  
**Endret årsmøte 4. april 2021**

**§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL**

Sameiets navn er Sameiet Austlid Fjellstuer.  
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 205 bnr 41 i Gausdal kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 42 seksjoner fordelt på 25 bygninger. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

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.

**§ 4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten kan kun benyttes som fritidsbolig.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som evt. tilleggsareal.

En sameier skal således ha rett til å bruke tilgrensende deler av naboens seksjon med utearealer (tilleggsdel) til å utføre vedlikehold på egen bruksenhet, herunder malearbeider, ytre vedlikehold av vegger og tak.

## **§ 5. HUSORDENSREGLER**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

### **1 Fremgangsmåte for innhenting av godkjenning m.v.**

Forespørsel om styrets godkjenning av bygningsmessig arbeid, jf. vedtektenes § 6 første og fjerde avsnitt, sendes per e-post til styrets leder, minst fire uker før planlagt oppstart av arbeidet. Arbeidet må ikke iverksettes før det er gitt skriftlig godkjenning (e-post).

Forespørselen må i korte trekk beskrive hva slags arbeid som skal skje og hvordan endringen eventuelt vil være av betydning for naboer og andre berørte. Det bør normalt fremlegges en målsatt skisse som beskriver arbeidet / endringen, og dokumentasjon som viser om naboer og andre berørte er hørt og hva som er deres syn.

Dersom bruksenheten er halvdelen av en bygning skal det fremlegges dokumentasjon om hvordan eieren av den andre bruksenheten stiller seg.

Dersom forespørsel ikke er sendt på forhånd og arbeidet likevel påbegynnes, kan styret gi pålegg om at arbeidet stanser inntil styret har vurdert saken. Dersom en endring er gjennomført uten godkjenning, kan styret gi pålegg om tilbakeføring til opprinnelig tilstand. Dersom slike pålegg ikke etterkommes, anses det som mislighold, jf. vedtektenes § 11.

Når det gjelder bygningsmessige arbeider som skal godkjennes på forhånd, men som ikke er særskilt nevnt i punktene nedenfor, vil styret ved vurderingen legge vekt på om tiltaket med tanke på materialvalg, farge og bygningsmessig uttrykk harmoniserer med den øvrige bygningsmassen og er likt eventuell naboseksjon i samme bygning, og om naboer og andre berørte er blitt hørt og har begrunnede innvendinger.

### **2 Utskifting, endring og montering av vinduer og dører**

Sameieren må selv undersøke om planlagt utskifting, endring, fjerning eller montering av vinduer, dører eller lignende, er omfattet av søknads- eller meldeplikt overfor kommunen.

Ved vurderingen av godkjenning legger styret vekt på at arbeidet med tanke på materialvalg, farge og bygningsmessig uttrykk harmoniserer med den øvrige bygningsmassen.

Gjeldende retningslinjer for utvendig fargevalg skal følges. Det kreves normalt at vinduer og terrassedører med vindusfelt har sprosser med samme mål som opprinnelige vinduer.

Det legges vekt på om endringen medfører økt innsyn eller andre ulemper hos naboer, og om naboer er hørt og godkjenner eller motsetter seg endringen.

Dersom bruksenheten er del av en bygning med en annen bruksenhet, legges det vekt på at bygningen som helhet skal ha et ensartet og harmonisk utseende.

### **3 Ildsted og pipe**

Montering av ildsted og pipe krever forhåndsgodkjenning fra kommunen, som sameieren må innhente på forhånd.

Pipe og del av piperør som er synlig utendørs er bygningsmessig arbeid som skal godkjennes av styret, jf. punkt 1. Ved vurderingen legger styret vekt på at arbeidet med tanke på materialvalg, farge og bygningsmessig uttrykk harmoniserer med den øvrige bygningsmassen. Styret har innhentet tilbud for både ildsted og pipeløsning fra Varmefag Lillehammer som anbefales brukt.

### **4 Maling av bruksenhet**

Bruksenheten skal på utsiden – vegger, vinduer og dører – males i farger som er i samsvar med gjeldende retningslinjer for fargevalg. Murer skal være i opprinnelig farge (umalt). Dersom maling av bruksenheten ikke er gjort innen utløpet av 2018, anses dette som mislighold, jf. vedtektenes § 11.

Dersom bruksenheten er del av en bygning med en annen bygningsenhet, skal bruksenhetene ha samme farger. De to sameierne skal forsøke å bli enige om fargevalget. Dersom slik enighet ikke oppnås, avgjør styret dette.

### **5 Terrasse**

Sameieren må selv undersøke om planlagt terrasse har en slik utforming at den er omfattet av søknads- eller meldeplikt overfor kommunen.

Styret vil normalt godkjenne terrasse med eventuelt gelender som oppføres innenfor bruksenhetens eventuelle tilleggsareal. Terrasser helt eller delvis på sameiets grunn, kan ikke godkjennes av styret.

Ved vurderingen vil styret for øvrig legge vekt på at terrasse og gelender med tanke på materialvalg, farge og bygningsmessig uttrykk harmoniserer med den øvrige bygningsmassen. Terrassen og gelenderet kan enten være ubehandlet eller ha samme farge som bruksenhetens hovedfarge. Terrassegulvet kan uansett ha annen nøytral farge eller være ubehandlet.

Det legges ellers vekt på om terrassen har betydning for naboer og andre berørte, og om naboer og andre berørte har innvendinger. Terrassen må utformes slik at den ikke er til hinder for trafikk og snøbrøyting.

### **6 Trapper**

Trapper må oppføres på eventuelt tilleggsareal, og kan ikke oppføres helt eller delvis på sameiets grunn. Unntatt er ordinær trapp fra utgangsdør som er under

takskjegget. Trappen må uansett utformes slik at den ikke er til hinder for trafikk og snøbrøyting.

## **7 Bod og levegger o.l.**

En planlagt bod som er unntatt fra meldeplikt til kommunen, vil normalt bli godkjent av styret. Boden må ha en grunnflate på 5 kvadratmeter eller mindre, være bygget sammen med bruksenheten på bruksenhetens eventuelle tilleggsareal, og for øvrig oppfylle kommunens vilkår for ikke meldepliktig bod/påbygg. Sameieren må selv dokumentere at vilkårene er oppfylt, og det vises for øvrig til punkt 1.

Ved vurdering av godkjenning av en bod eller levegg, legges det ellers vekt på om og hvilken betydning dette vil ha for naboer og andre berørte, og om naboer og andre berørte har innvendinger. Bod og levegg må utformes slik at det ikke er til hinder for trafikk og snøbrøyting.

Ved vurderingen vil styret for øvrig legge vekt på at bod og levegg med tanke på materialvalg, farge og bygningsmessig uttrykk harmoniserer med den øvrige bygningsmassen. Bod og terrasse skal holdes i samme farge som bruksenheten for øvrig.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Oppsett av antenner er ikke tillatt.

## **§ 7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre annet fremkommer av denne bestemmelse.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) felles eiendomsforsikring, jf § 18,
- b) kostnader til drift og vedlikehold av de fellesarealer sameiet har ansvaret for
- c) eventuelle offentlige avgifter og gebyrer som belastes sameiet og som gjelder hele sameiets eiendom,
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisor og styrehonorar.

Kostnader til Tv/Bredbånd fordeles med lik andel pr bruksenhet som er tilknyttet. Kostnader til forretningsførsel, revisor og styrehonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonskostnader fordeles med lik andel pr seksjon. Kostnader til løypeavgift Skeikampen fordeles med lik andel pr seksjon.

Den enkelte sameier betaler a-kontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

### **§ 8. SAMEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning sørge for ytre og indre vedlikehold av egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, jfr. § 6.

Vedlikeholdsplikten omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av utvendig kledning, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, terrasser, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, veggpanel, fliser, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

### **§ 9. SELVHJELPSVEDLIKEHOLD**

Hver sameier har krav på at egen bygning utvendig (bestående av to seksjoner) holdes forsvarlig ved like. Den enkelte sameier har på egen hånd rett til å utføre nødvendig vedlikehold for å unngå skade og ødeleggelse av egen bygning og til å kreve refusjon for forholdsmessig andel utgiftene av tilstøtende naboseksjon.

Den enkelte sameier er pliktig til å samrå seg med naboseksjonen før vedlikehold iverksettes, jfr også § 6.

### **§ 10. SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

Sameiet skal holde fellesarealer og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Drift og vedlikehold av øvrige fellesarealer, f.eks. renovasjonsanlegg, veier til de enkelte bruksenheter, interne gangstier, lekeplass, hovedinntaksledninger for strøm, vann og avløp mv., er sameiets ansvar.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Sameiet plikter å holde vegetasjonen nede på sitt område.

## **§ 11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

## **§ 12. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

## **§ 13. SAMEIERMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

#### **§ 14. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

#### **§ 15. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **§ 16. FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte, eventuelt at han dekker en tilsvarende forhøyet andel av kostnadene. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

#### **§ 17. TV-ANLEGG**

Det er pliktig tilkobling til felles tv-anlegg.

#### **§ 18. PARKERING**

Parkering skjer på felles parkeringsplass på området. Det er kun tillatt med nødvendig av-/pålessing ved hver enkelt hytteenhet. Lading av elbil tillates ved egen seksjon inntil det er etablert felles ladepunkter for elbil på felles parkeringsplass på området. Lading må være forskriftsmessig og ikke være til hinder for øvrig ferdsel.

#### **§ 19. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

#### **§ 20. GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.



Gausdal  
kommune

## KARTUTSNITT

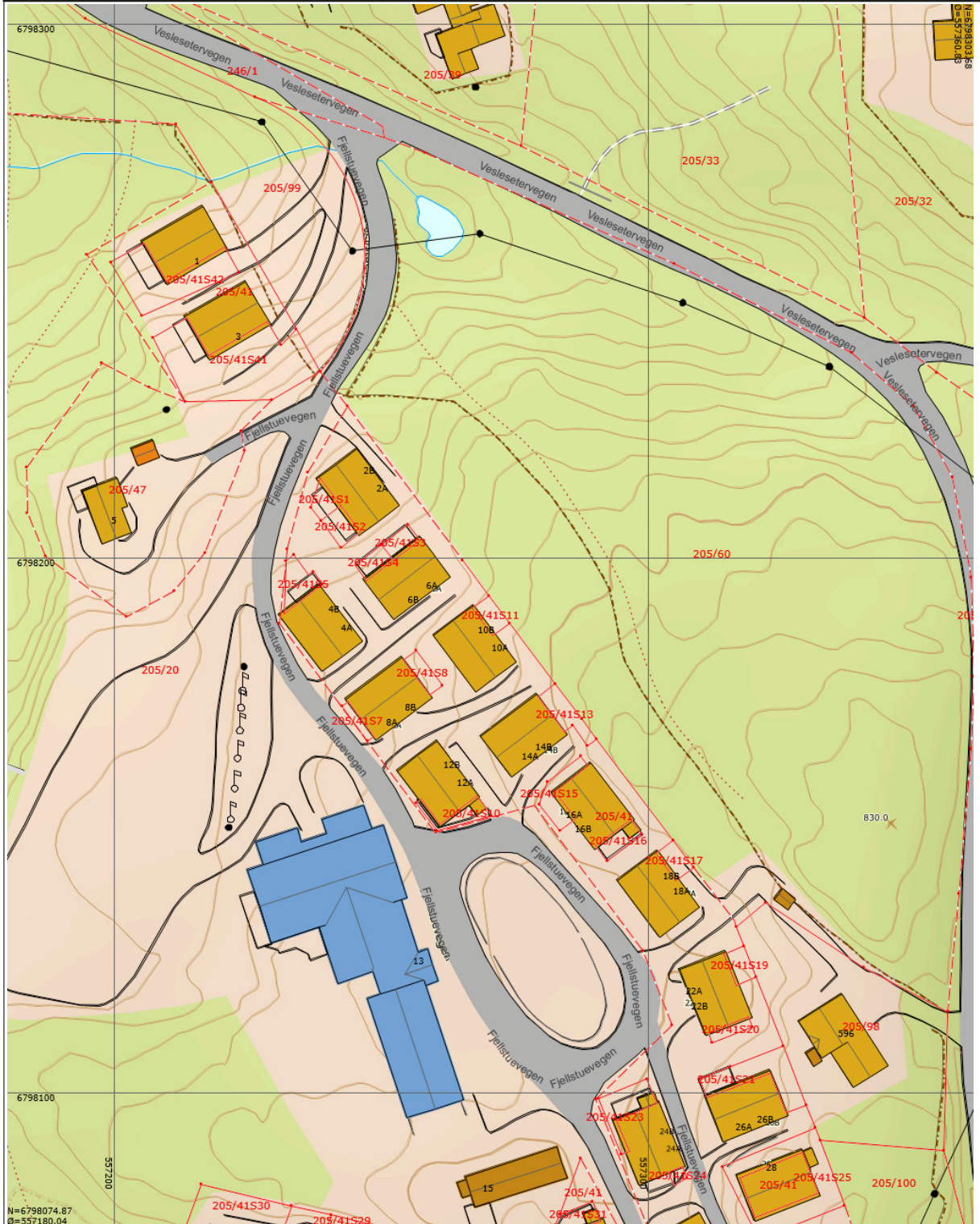
Eiendom: Gnr: 205 Bnr: 41 Fnr: 0 Snr: 11

Adresse: Fjellstuevegen 10B  
2652 SVINGVOLL




























Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

•	Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Eiendom		Husnummer		Husnummer med bokstav
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast		Trase
	Flaggstang		Gjerde		Loddrett mur
	Stikkrenne		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Trapp		Udefinerte bygg		Bolig
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Veg		Kanal og grøft		Innsjøkant
	Innsjø	×	Toppunkt_Gausdal		Forsenkingskurve_Gausdal
	Høydekurve_Gausdal		Privatveg gatenavn		Skogsbilveg gatenavn



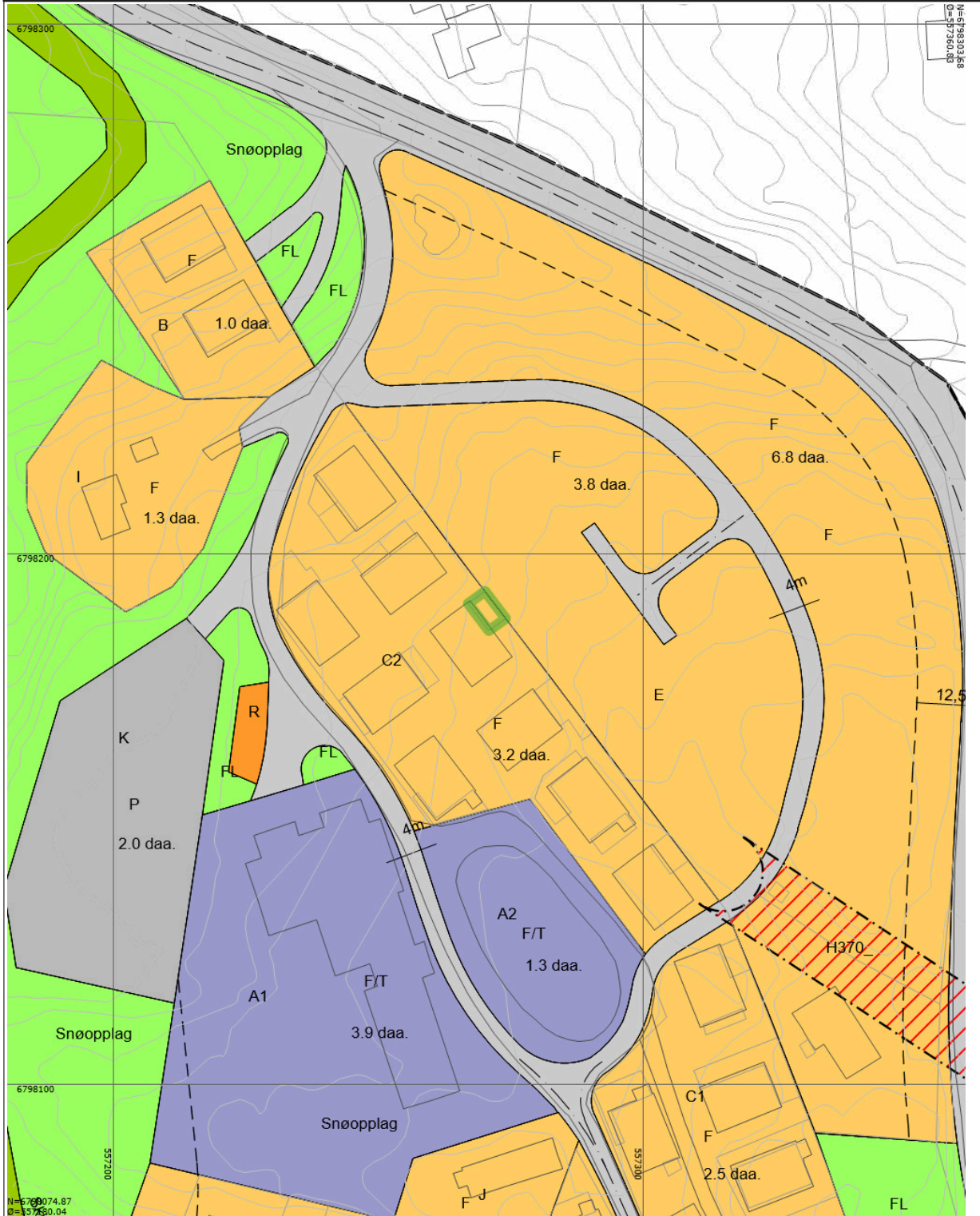
Gausdal  
kommune

## Reguleringsplan (ikke komplett)























Eiendom:	Gnr: 205	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Fjellstuevegen 10B 2652 SVINGVOLL			
Annen info:	Austlid Fritidspark			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Udefinert bygning	 Bygning	 Veg
 Innsjø	 Høydekurve_Gausdal	 Forsenkingskurve_Gausdal
 Eiendomsgrense	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Måle- og avstandslinje	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 Fritidsbebyggelse	 Fritids- og turistformål	 Skiløypetrase
 Renovasjonsanlegg	 Veg	 Parkeringsplasser
 Friluftformål		



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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


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

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

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

For eiendommen:

**Adresse:**  
Fjellstuevegen 10B, 2652 Svingvoll  
gnr. 205, bnr. 41, snr. 11 (Ideell andel 1/1) i Gausdal kommune

**Meglerforetak:** Aktiv Gjøvik Land Toten AS  
**Saksbehandler:** Lene Bergum Pettersson

**Oppdragsnummer:**  
1209250213

**Telefon:** 986 30 564  
**E-post:** lene.b.pettersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_  
Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_  
Totalt: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_

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

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

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangssalg av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

#### **OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN**

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmeistring § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

#### **MANGLER**

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

#### **BUDGIVNING**

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

#### **KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

#### **SKJØTE**

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysning.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

**aktiv.**  
Tar deg videre