

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Sundtjønnhaugen 191, 2676 HEIDAL
 SEL kommune
 gnr. 181, bnr. 480

Markedsverdi

300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 16.07.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 11867-1805

Referansenummer: LG1702

Autorisert foretak: Trebet AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Rudi

Vår ref:



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.

Trebet Takst

Takseringsfirma tilsluttet Norsk takst.

Er sertifisert innen:

Verditaksering av boliger

Tilstandsanalyse av boligeiendommer

Skadetaksering av byggverk, innbo, løsøre og s

Verditaksering av næringsseiendommer

Landbrukstaksering

Rapportansvarlig

Jon Rudi

Uavhengig Takstingeniør

takst@trebet.no

911 02 549



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstmannen anbefaler å lese hele rapporten grundig, besiktige eiendommen ved visning og gjerne også ta med byggfagkyndig på befaring før et eventuelt eierskifte finner sted. Hytta kan ta skade av å ikke bli fullført.

Fritidsbolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp, platon og torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp av dreneringsslang. Takrenner er ukjente.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

Åstakkonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje

Gulv: jordgulv

Vegger: tømmer

Himling: åstak

Jord- og fjellbakke.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen er ikke ferdig, ventilasjon er derfor ikke etablert.

Bygningen er ikke ferdig, branntekniske forhold kan derfor ikke vurderes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent drenering.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker dels punktfundamenter av naturstein.

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	27 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	27 m ²
Totalpris	300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 320 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

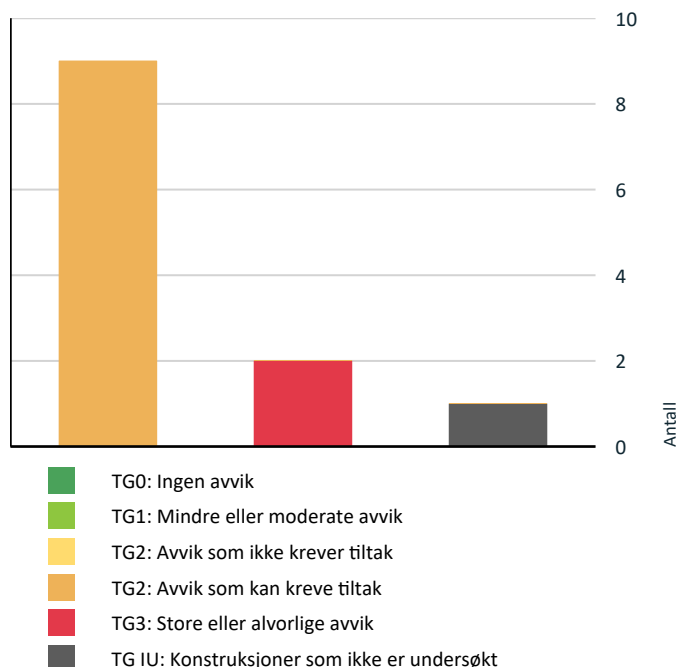
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Se vedlagte tegninger.

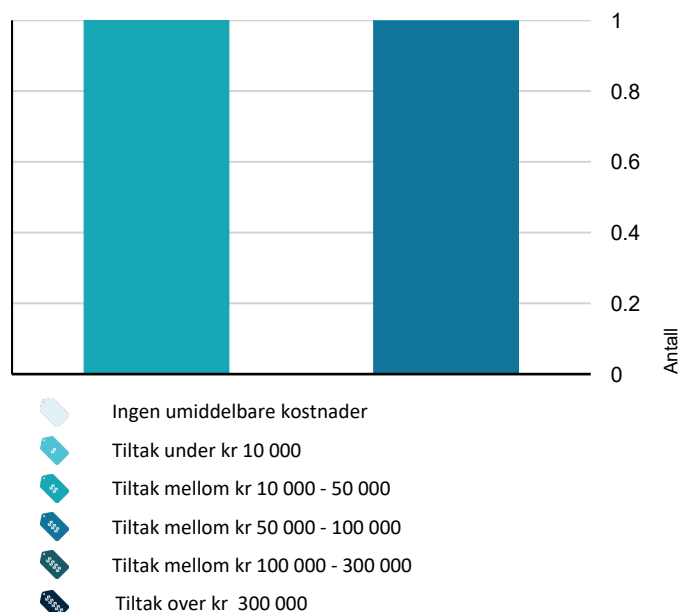
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler som blir oppdaget etter kontroll av tekniske anlegg, piper og ildsteder.

Fuktmåling er utført med Protimeter MMS2.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med TG2 ikke er kostnadsestimert i denne rapporten da det ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det gjøres oppmerksom på at hytta ikke er fullført.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Ukjent om drenering er etablert, fuktig grunn, dels fjell som heller mot bygningen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Bygningen er ikke ferdig, branntekniske forhold kan derfor ikke vurderes.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er brukt uegnet papp til tekking. Det er mindre omlegg på knottepapp en anbefalt i leggeanvisningen. Ufagmessig utførelse på takteking.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Ufagmessig utførelse på taknedløp.
Nedløp er avsluttet lang over bakke, dette kan føre til
fuktskader på yttervegger.

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er brukt materialer som er uegnede til isolasjon i
overgang mellom vegg- og takkonstruksjon. Det er
spor/avføring etter fugl på den enkelte takåsen.

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan
forvente.
Det er fuktskjolder og misfarging på alle innvendige
overflater av tre.

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er foreløpig ikke etablert noen etasjeskiller.

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller
ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak
mot radon, eiendommen ligger i et område som i
NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"
aktsomhetsgrad

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Bygningen er ikke ferdig, ventilasjon er derfor ikke
etablert.

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Grunnmur er ufagmessig utført.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2025

Kommentar
Opplysning fra Ambita.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av å ha stått uferdig i lang tid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp, platon og torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukt uegnet papp til tekking. Det er mindre omlegg på knottepapp en anbefalt i leggeanvisningen. Ufagmessig utførelse på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekkingen må utbedres.



Nedløp og beslag

Nedløp av dreneringsslang. Takrenner er ukjente.

Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig utførelse på taknedløp.

Nedløp er avsluttet lang over bakke, dette kan føre til fuktskader på yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vannet må ledes ned til terreng og ledes bor fra grunnmur.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon av 6" tømmer. Fasade/kledning har tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Åstakkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukt materialer som er uegnede til isolasjon i overgang mellom vegg- og takkonstruksjon. Det er spor/avføring etter fugl på den enkelte takåsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

1. etasje

Gulv: jordgulv

Vegger: tømmer

Himling: åstak

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er fuktskjolder og misfarging på alle innvendige overflater av tre.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Jord- og fjellbakke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foreløpig ikke etablert noen etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etasjeskiller må etableres.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Bygningen er ikke ferdig, ventilasjon er derfor ikke etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er ikke ferdig, ventilasjon er derfor ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.

TG IU Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygningen er ikke ferdig, branntekniske forhold kan derfor ikke vurderes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fjell dels jord.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Ukjent om drenering er etablert, fuktig grunn, dels fjell som heller mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker dels punktfundamenter av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur og fundamenter må utbedres.

TG 3 Terrenghold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

27 m²/27 m²

Fritidsbolig: Annet, Annet 2

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 320 000

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

300 000

Konklusjon markedsverdi

300 000

Fradrag for borett

Borett er en bruksrett til eiendommen som gir rett til å bo på hele eller deler av eiendommen. Borett beregnes som en verdireduksjon av eiendommens markedspris basert på antatt gjenstående år borett skal gjelde ut fra SSBs levetidstabell og en kapitaliseringsfaktor som skal multipliseres med en netto normal husleie pr. år. Ved salg vil en borett følge med eiendommen.

Stipulert årlig markedsleie

Kr.

Kapitalisert verdi (avrundet)

Kr.

Kommentar

Se vedlagt grunnbok.

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Eiendom med fritidsbolig under oppføring i Sundtjønnhaugen 191, 2676 Heidal. Bygningen bærer preg av å ha stått uferdig i lang tid. Bygningen mangler blant annet grunnmur, vinduer, dør, gulv, og innvendige vegger har vært utsatt for vær og vind. Ukjent om det er veirett til eiendommen.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader, anslått av takstingeniør.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 70 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	320 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

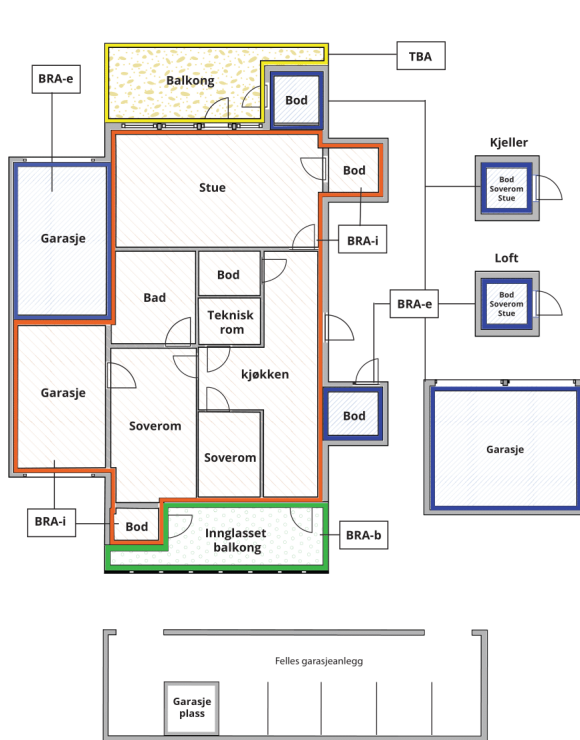
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	27			27	
SUM	27				
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Annet, Annet 2		

Kommentar

Slik hytta fremstår i dag så er det ikke gangbart gulv. Arealet er registret for å synliggjør hvor stor hytta blir når den får gangbart gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Se vedlagte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hytta er under oppføring, ukjent når det sist ble utført håndverkstjenester på hytta.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke vurdert da hytta ikke er ferdig.

Kommentar

Fritidsbolig

Slik hytta fremstår i dag så er det ikke gangbart gulv.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2025	Jon Rudi	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3437 SEL	181	480		0	1189.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Sundtjønnhaugen 191							
Hjemmelshaver Voll Audun							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sundtjønnhaugen 191
2676 HEIDAL

Adkomstvei

Traktorvei fra opparbeidet vei på Sundtjønnhaugen, se vedlagt veistaus fra Sel kommune.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt med stein, lyng, busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om andre privatrettslige eller reguleringsforhold som kan ha betydning for prisfastsettelsen av eiendommen.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Heftelser

Grunnbokbladet ligger vedlagt denne takst. Det foreligger flere heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	24.06.2025	Finnes ikke, bygningen er uferdig.	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	24.06.2025	Vedlagt	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	24.06.2025	Vedlagt	Gjennomgått	2	Ja
Målebrev	24.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	24.06.2025	Ikke vedlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.06.2025	Vedlagt	Gjennomgått	3	Ja
Vegstatus	24.06.2025	Vedlagt	Gjennomgått	1	Ja
Matrikkelutskrift	25.06.2025	Vedlagt	Gjennomgått	2	Ja
Eiendomsverdi.no	25.06.2025	Vedlagt	Gjennomgått	4	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LG1702>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kommune: 3437 Sel

Eiendom: 3437/181/480/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

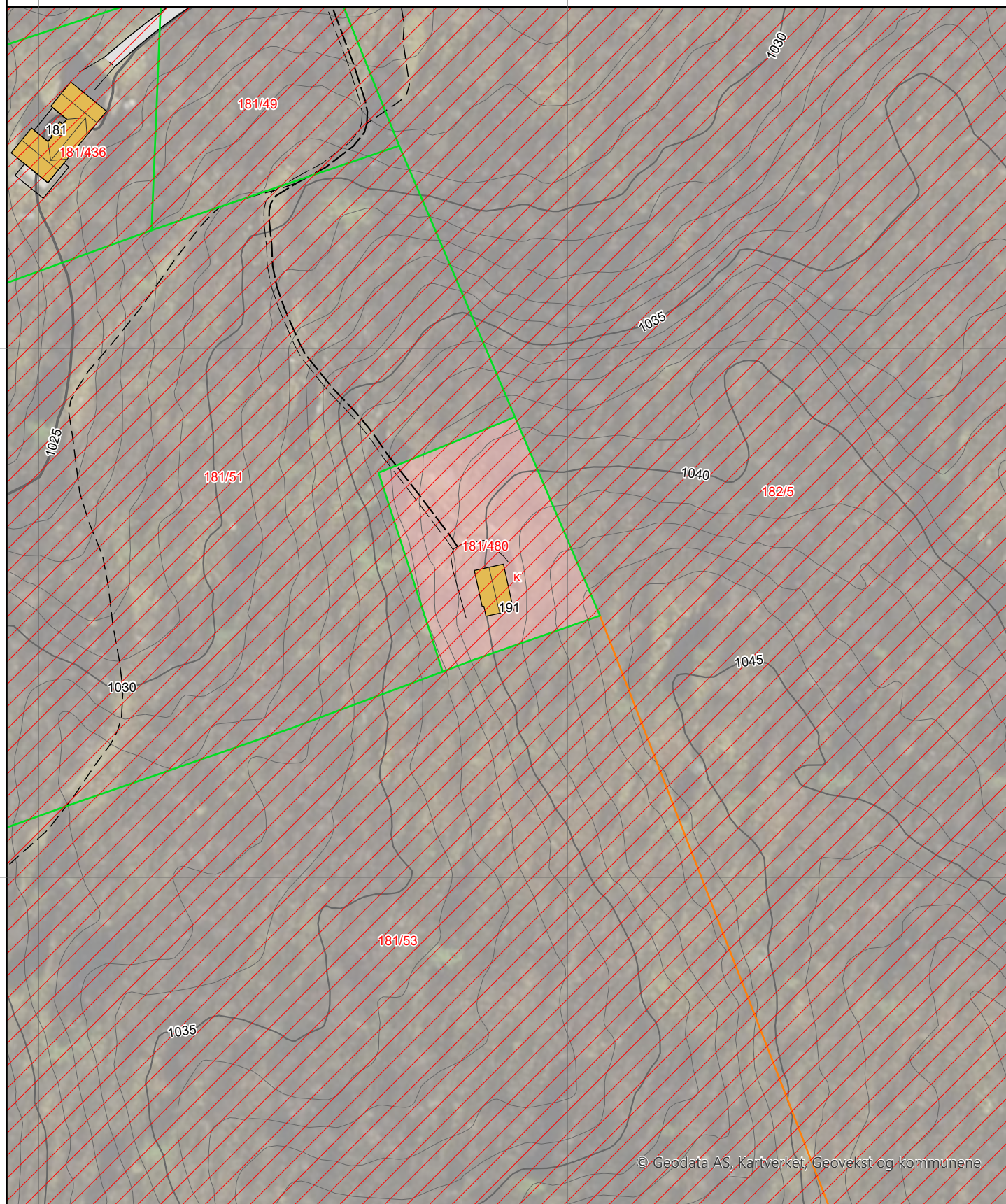
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 19.6.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

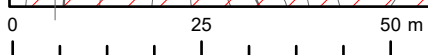
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

— — Omtvistet grense

..... Punktfeste



Dato: 19.6.2025



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

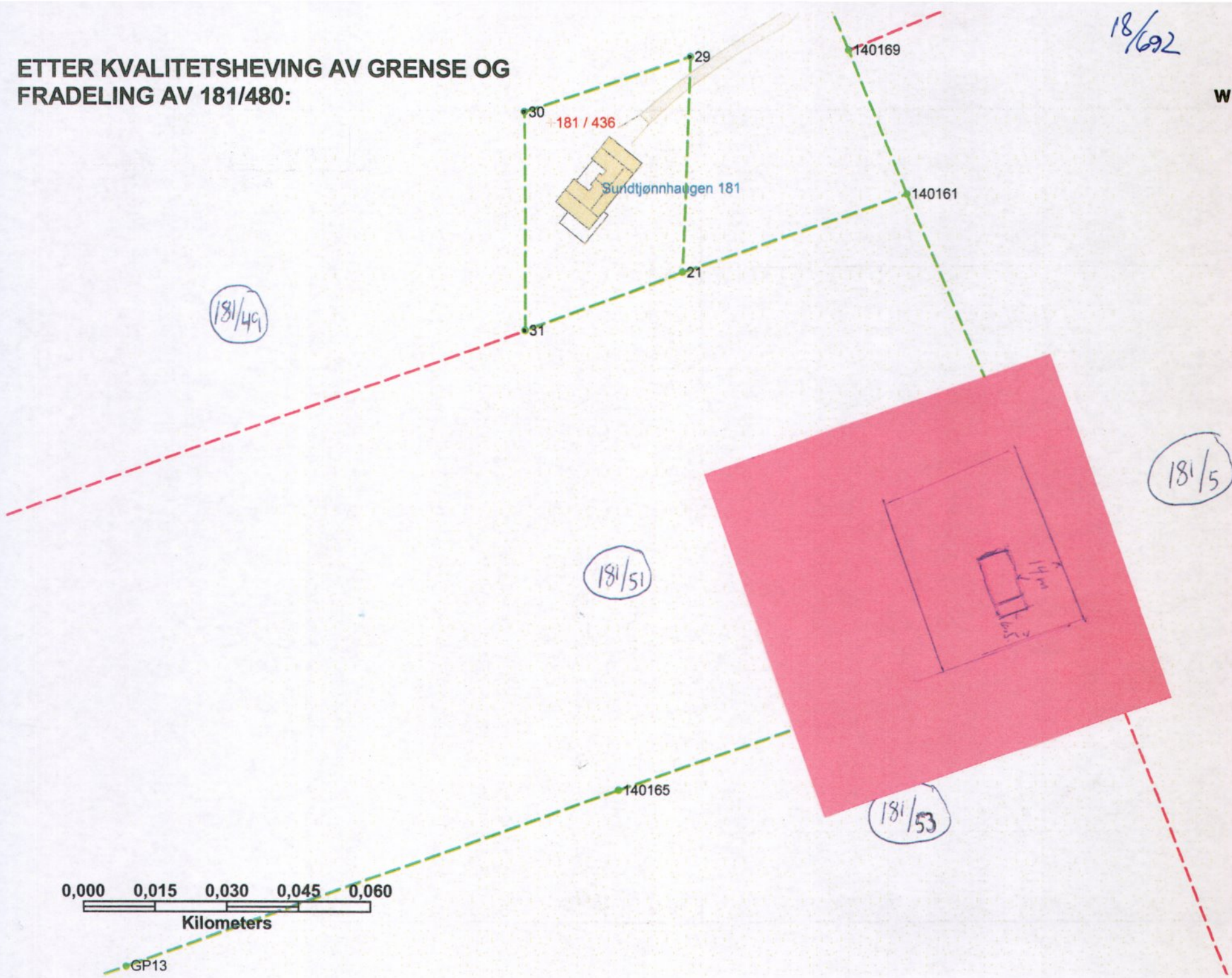
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

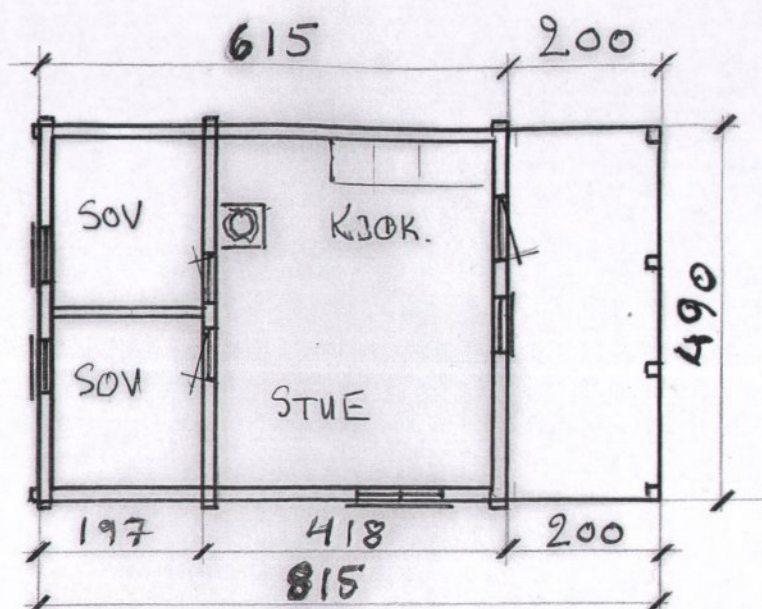
ETTER KVALITETSHEVING AV GRENSE OG
FRADELING AV 181/480:

18/692

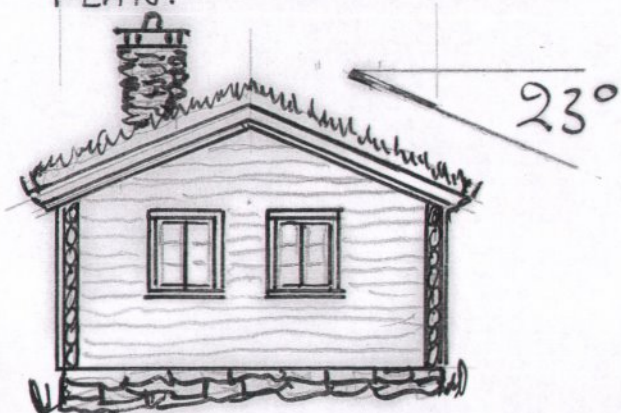


0,000 0,015 0,030 0,045 0,060
Kilometers

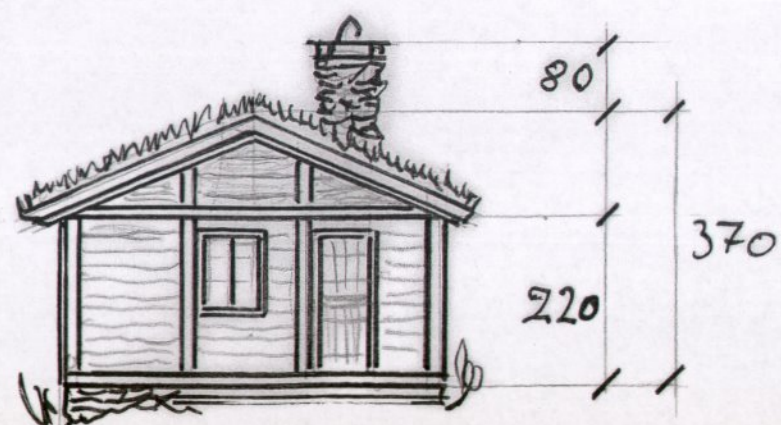
GP13



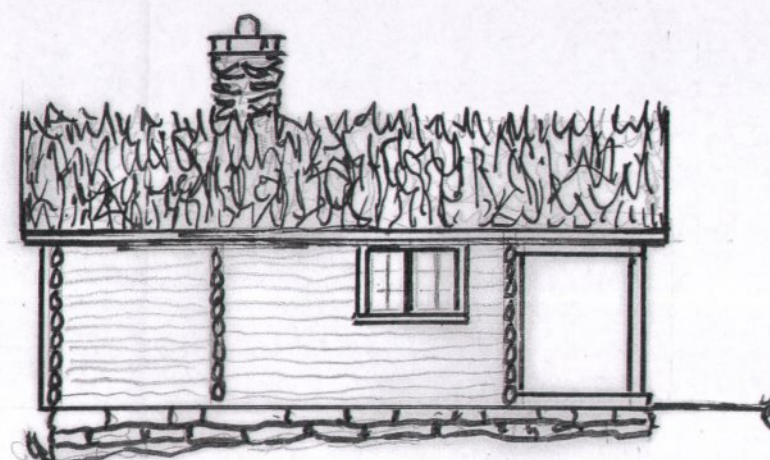
PLAN.



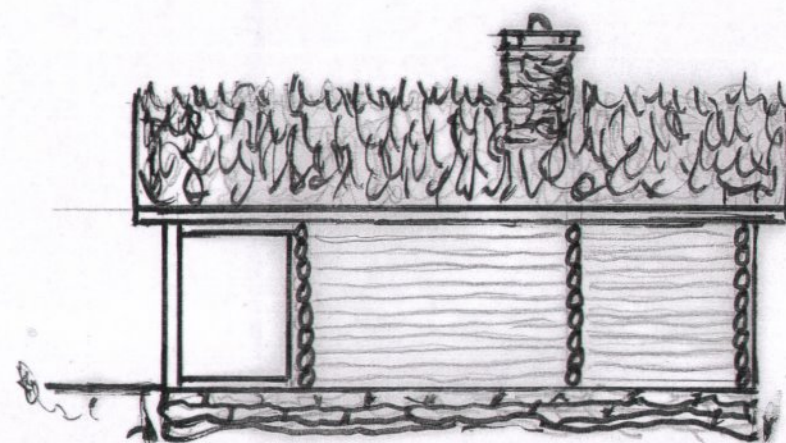
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

Hytte for	MÅLEST. 1:100
AUDUN VOLL 2660 DØVRE	BRUTTOAR. 39,9
PLAN, FASADER.	BRUKSAR. 26,2
	REIDAL 25/9-2018.

Kommune: 3437 SEL

Data uthentet: 16.06.2025 kl. 11:13

Grunneiendom: Gnr: 181 Bnr: 480

Oppdatert per: 16.06.2025 kl. 11:13

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/324337-1/200
15.04.2015

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Gave
Voll Audun
F.NR: 240879*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/363856-1/200
01.04.2025 21:00

** TVANGSSALG BESLUTTET
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2015/324337-1/200
GJELDER: Voll Audun
F.NR: 240879*****
TINGRETT: Vestre Innlandet
SAKSNUMMER: 25-017781TVA-TVIN/TVAG

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

1974/2146-2/18
25.06.1974

FØDERÅD
RETTIGHETSHAVER: VOLL TRYGVE
OVERFØRT FRA: KNR:3437 GNR:181 BNR:51
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/495114-2/200
27.06.2011

BORETT
RETTIGHETSHAVER: Voll Arve Kjell
F.NR: 030846*****
OVERFØRT FRA: KNR:3437 GNR:181 BNR:51
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/495114-3/200
27.06.2011

FØDERÅD
RETTIGHETSHAVER: Voll Arve Kjell
F.NR: 030846*****
Bestemmelse om brensel.
OVERFØRT FRA: KNR:3437 GNR:181 BNR:51
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/942784-1/200
01.09.2023 21:00

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 28.08.2023, Kl. 13:27
BELØP: NOK 4.867
SAKSØKER: Alektum Capital Ag
LØPENR: 20038174
PROSESSFULLMEKTIG: ALEKTUM AS
ORG.NR: 950520140
SAKSØKT: Voll Audun
F.NR: 240879*****

Kommune: 3437 SEL

Data uthentet: 16.06.2025 kl. 11:13

Grunneiendom: Gnr: 181 Bnr: 480

Oppdatert per: 16.06.2025 kl. 11:13

2023/949666-1/200

04.09.2023 12:03

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 04.09.2023, Kl. 12:00

BELØP: NOK 12.974

SAKSØKER: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN

ORG.NR: 960509811

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927901048

SAKSØKT: Voll Audun

F.NR: 240879*****

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/949718-1/200

04.09.2023 12:08

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 04.09.2023, Kl. 12:05

BELØP: NOK 142.326

SAKSØKER: KREDITTBANKEN ASA

ORG.NR: 975966453

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 985815208

SAKSØKT: Voll Audun

F.NR: 240879*****

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/971048-1/200

07.09.2023 21:00

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 04.09.2023, Kl. 12:10

BELØP: NOK 79.187

SAKSØKER: Nordax Bank Ab (Publ)

LØPENR: 20038287

PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS

ORG.NR: 915440541

SAKSØKT: Voll Audun

F.NR: 240879*****

2023/1026378-1/200

20.09.2023 21:00

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 14.09.2023, Kl. 13:51

BELØP: NOK 541.818

SAKSØKER: Noba Bank Group Ab

LØPENR: 20038507

PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS

ORG.NR: 915440541

SAKSØKT: Voll Audun

F.NR: 240879*****

2024/1003311-1/200

22.01.2024 07:41

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 22.01.2024, Kl. 07:35

BELØP: NOK 2.909

SAKSØKER: TELIA NORGE AS

ORG.NR: 981929055

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927901048

SAKSØKT: Voll Audun

F.NR: 240879*****

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1003323-1/200

22.01.2024 07:43

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 22.01.2024, Kl. 07:40

BELØP: NOK 37.110

SAKSØKER: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN

ORG.NR: 960509811

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927901048

SAKSØKT: Voll Audun

F.NR: 240879*****

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1118578-1/200

20.02.2024 08:42

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 20.02.2024, Kl. 08:37

BELØP: NOK 5.436

Kommune: 3437 SEL

Data uthentet: 16.06.2025 kl. 11:13

Grunneiendom: Gnr: 181 Bnr: 480

Oppdatert per: 16.06.2025 kl. 11:13

SAKSØKER: INSTABANK ASA
ORG.NR: 816914582
PROSESSFULLMEKTIG: AXACTOR NORWAY AS
ORG.NR: 911831392
SAKSØKT: Voll Audun
F.NR: 240879*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1266967-1/200

02.04.2024 08:16

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 02.04.2024, Kl. 08:13
BELØP: NOK 3.117
SAKSØKER: DOVRE KOMMUNE
ORG.NR: 939849831
PROSESSFULLMEKTIG: CREDICARE AS
ORG.NR: 812781952
SAKSØKT: Voll Audun
F.NR: 240879*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/335752-1/200

25.03.2025 11:52

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 25.03.2025, Kl. 11:48
BELØP: NOK 42.002
SAKSØKER: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN
ORG.NR: 960509811
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927901048
SAKSØKT: Voll Audun
F.NR: 240879*****
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA**2014/570117-1/200**

08.07.2014

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3437 GNR:181 BNR:51

2020/1827485-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0517 GNR:181 BNR:480

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3437-181/49

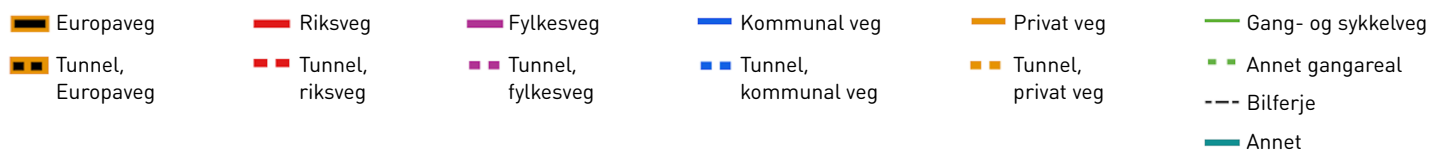
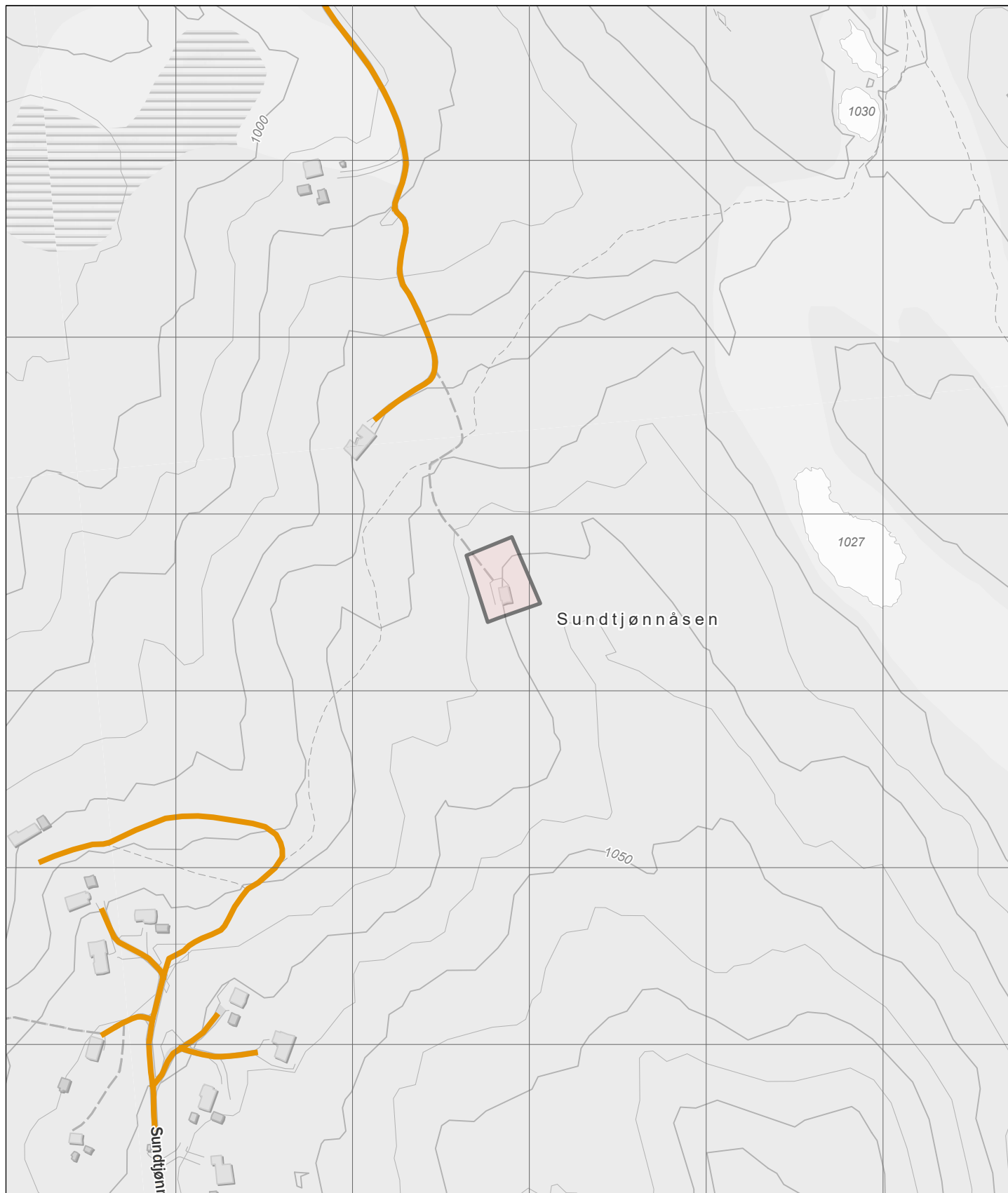
Pengeheftelser**Servitutter****Servitutter i eiendomsrett****2015/324019-1/200**

15.04.2015

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:3437 GNR:181 BNR:480

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Fjellro	Beregnet areal	1189.5
Etablert dato	08.07.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	181/480
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.07.2014 01.07.2014	Sak 11/637 Matrikklebrev 12/2014	Tinglyst 11.07.2014	181/51 (-1189,4), 181/480 (1189,5) 181/53, 182/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6837862.94	512685.21		Ja	1189.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VOLL AUDUN F240879*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Øystein Ulekleiv, Kleivrudvegen 19 2670 2670 OTTA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sundtjønnhaugen 191

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2676 HEIDAL	Kirkesogn	03060102 Heidal
Grunnkrets	311 Murudalen	Tettsted	
Valgkrets	2 Heidal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300711862		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	13.01.2025

1: Bygning 300711862: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 13.01.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	27
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	40
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	40
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	40
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	25.10.2018	25.10.2018
Tatt i bruk	13.01.2025	13.01.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sundtjønnhaugen 191	H0101	181/480	33	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	27	0	27	40	0	40

●
●
●

Selveier tomt 1 190 m²

Byggeår 2025

BRA-i -

BRA-e -

BRA-b ⓘ -

BRA 33 m²

Terrasse/åpent areal (TBA) ⓘ -



Tvangssalg besluttet, føderåd,
borett, utleggsforretning,
føderåd

8

12

Meter over havet 1 040 m

Avstand til vei 124 m

Audun Voll



Fant ingen historikk for denne eiendommen

1

Kilde: Kartverket per 24.06.2025



Adresstype	Gateadresse	Grunnkrets	Murudalen
------------	-------------	------------	-----------

Alternativ adresse	Valgkrets	Heidal
--------------------	-----------	--------

Tetthet Spredt Skolekrets ØVRE HEIDAL

Kirkesogn Heidal

1

Kilde: Kartverket per 24.06.2025



Fritidsbygg



Bygningstype	Fritidsbygg	Godkjent dato	-
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	25.10.2018
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk dato	13.01.2025
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	27 m²
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	27 m²
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	27 m²
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	Bruksareal annet	-
Oppvarming		Bygningsnummer	300711862
Antall bad			
Antall WC			

Bruksenheter



BRUKSENHETSNR	BRUKSENHETID	BRUKSENHETSTYPE
H0101	6265607969	Fritidsbolig

Pengeheftelser

13

Pengeheftelser

2146	25.06.1974	Føderåd	⊕
495114	27.06.2011	Borett	⊕
495114	27.06.2011	Føderåd	⊕
942784	01.09.2023 21:00	Utleddsforretning	⊕
949666	04.09.2023 12:03	Utleddsforretning	⊕
949718	04.09.2023 12:08	Utleddsforretning	⊕
971048	07.09.2023 21:00	Utleddsforretning	⊕
1026378	20.09.2023 21:00	Utleddsforretning	⊕
1003311	22.01.2024 07:41	Utleddsforretning	⊕
1003323	22.01.2024 07:43	Utleddsforretning	⊕
1118578	20.02.2024 08:42	Utleddsforretning	⊕
1266967	02.04.2024 08:16	Utleddsforretning	⊕
335752	25.03.2025 11:52	Utleddsforretning	⊕

Tvangssalg
besluttet1 Antatt
påvirkningsgrad

1 2 3 4 5 6

Føderåd

1 Antatt
påvirkningsgrad

1 2 3 4 5 6

Boret

1 Antatt
påvirkningsgrad

1 2 3 4 5 6

Utleggsforretning

10 Antatt
påvirkningsgrad

1 2 3 4 5 6

Føderåd

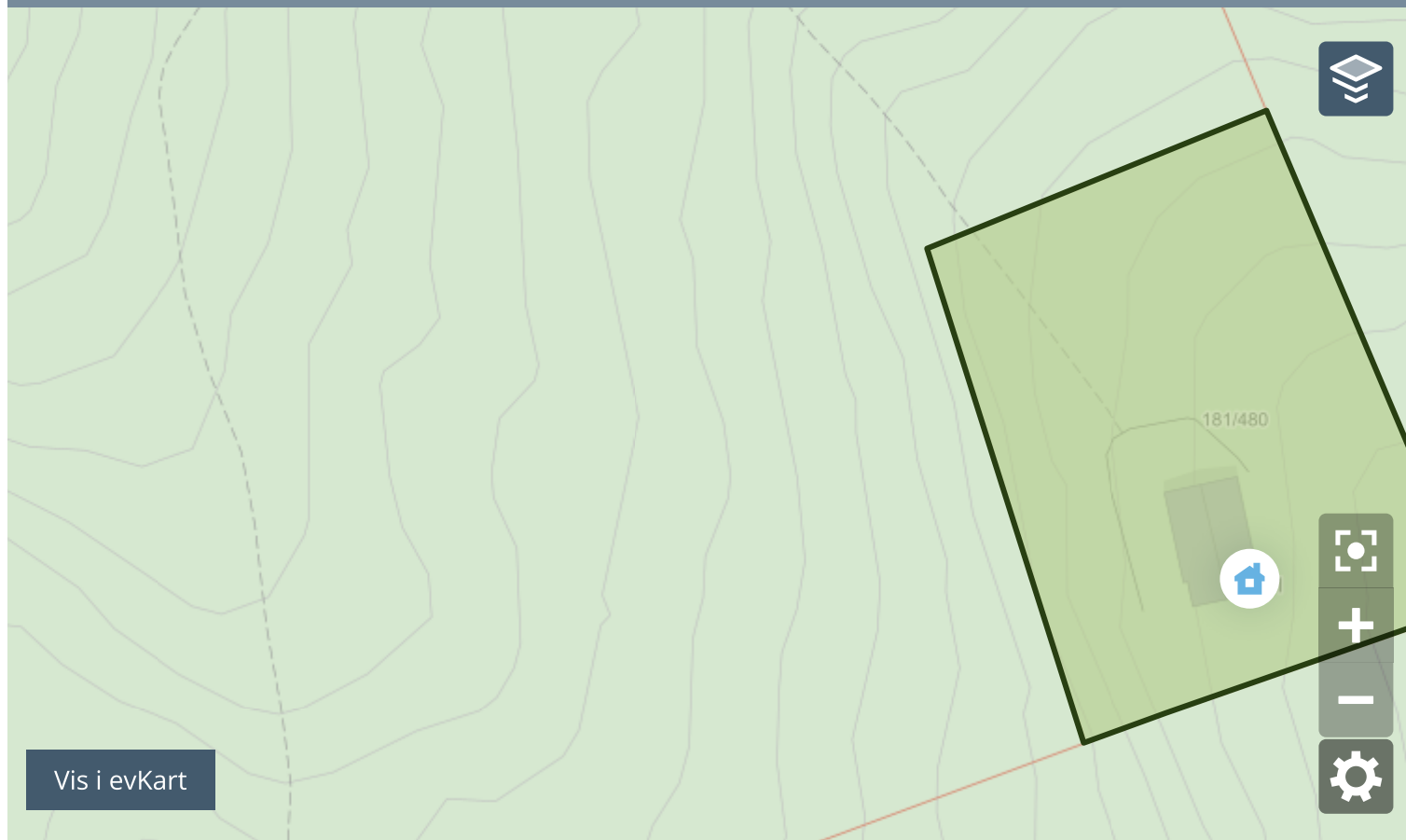
1 Antatt
påvirkningsgrad

1 2 3 4 5 6

Vi har identifisert forhold ved eiendommen som kan påvirke eiendommens markedsverdi negativt.

Se [Grunnboksutskrift](#) for en oversikt over alle servitutter.

Kart



Vis i evKart

Copyright © Eiendomsverdi ® 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.