

Tilstandsrapport



Enebolig



Ljosmyre 20, 2669 BJORLI



LESJA kommune



gnr. 2, bnr. 186

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 20314-1498

Referansenummer: AO1601

Autorisert foretak: Traasdahl Takst & Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Romslo Traasdahl

Vår ref: Ole Romslo
Traasdahl



Norsk takst

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.

Traasdahl Takst & Consulting AS

Takseringsfirma



Rapportansvarlig

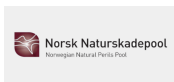
Ole R. Traasdahl

Ole Romslo Traasdahl

Uavhengig Takstingeniør

ole.traa@gmail.com

917 07 477



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 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 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 • tilleggsgbygg 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

Enebolig fra 1999, 26 år gammel. Oppført på 1 plan over krypkjeller.

Eiendommen er et tvangssalg.
Det foreligger derfor minimalt med opplysninger om objektet.

Fuktsøk er foretatt med TRAMEX, elektronisk fuktsøker. Kryss-laser er benyttet til å måle fall, eller høydeavvik i boligen. Utvendig kledning og tetting mot gnagere er foretatt med tilfældige stikkprøver rundt yttervegger på boligen.

Jeg ønsker ikke å trekke frem noen spesielle negative eller positive sider ved eiendommen i et "sammendrag", da dette i ytterste konsekvens kan føre til at detaljer i rapporten blir oversett.

Dersom informasjon om et rom eller en bygningsdel er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapporten. Ytterligere opplysninger er også gitt i rapporten.

Jeg anbefaler at hele rapporten leses grundig, og besiktige eiendommen grundig, gjerne sammen med en bygningskyndig før et ev. eierskifte finner sted.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget oppe på taket. Takrenner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående beiset bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Tilleggsisolert med 10 cm glava. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret 1999. Bygningen har teak hovedytterdør som er beiset/malt. Boligen har terrasse/veranda av impregnert tre. Gulv er av terrassebord, og rekkverk med stående stokker/staur. Impregnert malt topprekke. Tretrapp og et lite repos ved inngangen. (inngangsparti)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu med forskjellig overflatebehandling, skifergulv i entre og belegget i de øvrige rom. Veggene har tapet, malt trepanel og malt strie. Også noe brystningspanel. Innvendige tak har ferdigmalte himlingsplater. Loftsluke m/stige i himling i gang. Etasjeskiller mot krypkjeller er av trebjelkelag. Stubblofts-plater og isolert 8" bjelkelag. Bygget er oppført uten radonsperre, og ingen radonmålinger av inneluft er gjennomført. Boligen har elementpipe som er forblendet, en vedovn og sotluke. Ifølge eier er pipe og ildsted nylig godkjent av feiervesenet. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via trang luke i ringmuren. Innvendig har boligen furu fyllingsdører som er malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk men dette fungerer ikke lengre. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%. (tørt)

Vaskerom / teknisk rom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. 200 L bereder finnes i rommet, samt sikringsskapet. Det er mekanisk avtrekk men dette virker ikke lengre. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%. (tørt)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret. Det er innvendige avløpsrør av plast. Boligen har hatt mekanisk ventilasjon, men denne fungerer ikke lengre. Kun naturlig ventilering via ventiler i karmen og åpningsbare vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sentralstøvsuger er installert, men virker ikke lengre. Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Delvis skjult og delvis åpen installasjon, fra byggeår. 230V anlegg. Sikringsskap på vaskerom/teknisk rom. Røykvarsler og slukkeutstyr finnes i bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn på tomte. Dreneringen er fra byggeåret 1999. Bygningen har ringmur av lettklinkerblokker. Det antas at det er såle av betong under grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

Tilnærmet flatt terreng der boligen står.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Eier-informasjonen er dermed noe begrenset.
Egenerklæring er likevel fylt ut av eier.

Takstmannen forutsetter at tilstandsrapporten blir lest nøye gjennom, og vurdert fortløpende under befaring. Gjerne sammen med en bygningskyndig person.
Selv om målinger og kontroller er foretatt kan det likevel være områder i boligen som ikke fysisk kan kontrolleres uten å foreta riving.
I slike områder KAN skjulte feil og mangler forekomme.

Kontroller av bygningen er kun foretatt med tilfeldige stikkkontroller utvendig og innvendig.

Bygningen begynner å bli noen år, og dette medfører at enkelte bygningsdeler begynner å passere normal forventet levetid. En oppgradering eller utskifting av disse må derfor påregnes fremover.

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg, (el- anlegg, rør/sanitæranlegg, ventilasjon og eventuelt andre tekniske anlegg) Her henvises til gjennomgang/vurdering av fagfolk for hver enkelt yrkesgruppe.

Utvendige ledningsnett er ikke undersøkt da dette krever fysiske inngrep. Eventuelle opplysninger om slike er eiers egen opplysning.

Denne taksten er gyldig i 1 år fra rapportdato.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er enkelte knekte taksten.

Ved gradrenner og enkelte steder på selve takplaten. Bjorli har mye snø, noe som høyst sannsynlig kan være årsak til brekkasje.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ingen "lusing" eller musebånd registreres under kledningen.

Også utettheter i luftenettingen i rafta, der gnagere kan ta seg inn.

Mye muselort registreres på loftet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Noen synlige fuktskjolder synes i undertaket der takoverbygget møter hovedtaket over inngangen.
Manglende tetting mellom pipe og undertak.
Mye muselort og hull etter gnagere i isolasjonen på loftet.

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

Noen dører kniper litt i karmen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Garanti på isolerglass er overskredet. (5-10 år)
Punkteringer og utettheter kan derfor plutselig forekomme.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Litt trekk merkes mellom karm og dørblad.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Setninger er synlig i verandaen. Rekkverk er stedvis ganske løst, og mangler i den ene enden ved trappa ned til terreng.
Her mangler det også et rekkverk på selve trappa.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Litt generell slitasje begynner å synes. For det meste kun av kosmetisk betydning.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Krav om bruk av radonsperre mot grunnen kom først i 2010.

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Synlig muselort i kryp kjeller.

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det anbefales veggventiler i alle rom for opphold.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere med merkeeffekt > 1500W skal være fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Det er ikke krav til egen kurs, og heller ikke krav til egen servicebryter, men lurt.

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

Det er avvik:

Sentralstøvsuger fungerer ikke lenger.

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Delvis skjult og delvis åpen installasjon, fra byggeår.

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

Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Synlige styroporplater rundt murene må tildekkes med grunnmursplast og topplst.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilnærmet flatt rundt boligen, da spesielt ved inngangen.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utetthet mellom vinylbelegg og dørstokk. Her mangler det fugging.

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Mangler elektrisk styrt vifte i yttervegg. Dette for å kompensere for det ødelagte ventilasjonsanlegget.



Våtrom > Etasje > Vaskerom / teknisk rom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Glippe i belegget ved dørterskel. Tilnærmet flatt gulv i rommet.



Våtrom > Etasje > Vaskerom / teknisk rom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Elektrisk styrt vifte bør etableres i yttervegg.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1999

Anvendelse

Huset er bolighus for eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er vanlig vedlikeholdt gjennom årenes løp, men et visst vedlikeholdsetterslep begynner likevel å synes.

Kommentar

Eiers opplysning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Ved gradrenner og enkelte steder på selve takplaten.

Bjorli har mye snø, noe som høyst sannsynlig kan være årsak til brekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

Konsekvens: Knekte taksteiner kan over tid føre til belastninger på undertak slik at lekkasjer i dette kan oppstå.

Det er derfor viktig at knekte steiner raskt skiftes ut. Det kan anbefales å legge selvregulerende varmekabler i gradrennene slik at disse ikke bygger opp med is om vinteren.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående beiset bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ingen "lusing" eller musebånd registreres under kledningen.

Også utettheter i luftenettingen i rafta, der gnagere kan ta seg inn.

Mye muselort registreres på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gå over underkant av kledningen på boligen og tette alle åpninger med musebørster. Dette for å hindre at gnagere kan ta seg inn i boligen via utettheter i kledning. Nettingen i luftespaltene i raft må også utbedres/skiftes slik at ikke gnagere kan ta seg inn der også.

Konsekvens: Mus i bygninger kan forårsake tildels store skader i boligen på forholdsvis kort tid. De lager reir i vegger og isolasjon, som reduserer energieffektivitet og gir fuktskader. Luktproblemer kan også oppstå.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Tilleggsisolert med 10 cm glava.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Noen synlige fuktskjolder synes i undertaket der takoverbygget møter hovedtaket over inngangen. Manglende tetting mellom pipe og undertak. Mye muselort og hull etter gnagere i isolasjonen på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Nærmere undersøkelser av undertaket må gjøres der det er skjolder. Det kan ikke utelukkes at deler må/bør skiftes ut i områdene med skjolder. Det må tettes skikkelig mellom pipestokk og undertaket slik at det ikke er muligheter for vann å kunne trenge ned her. Boligen må sikres mot mus ved å tette med musebørster under kledningen, og sette på tett finmasket netting i luftespaltene ved rafta.

Konsekvens: Skjolder i undertaket skyldes enten kondensering eller lekkasjer fra yttertaket. Dette må undersøkes nærmere slik at det ikke oppstår lekkasjer inn på loftet. Det samme gjelder utetthet ved pipe. Også her kan utettheter eller inndriv i yttertaket føre til vannskader på loft/bygning om ikke dette utbedres.

Mus inne i bygningen (loftet) kan føre til større skader i isolasjonen /ledninger etc., og også lukt av avføring eller av døde dyr.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garanti på isolerglass er overskredet. (5-10 år) Punkteringer og utettheter kan derfor plutselig forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer, men står nok foran en snarlig utskifting pga alder og bruk.

Isolerglass har en normal garantitid på 5 til 10 år. På eldre isolerglass enn 10 år kan punkteringer og utettheter forekomme selv om det ikke er nevnt i denne rapport. Normal aldrings-slitasje synes. Vinduer er funksjonsprøvd via stikkprøver på enkelte rom.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør som er beiset/malt.

Vurdering av avvik:

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

Litt trekk merkes mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tetningslist på dørblad må enten justeres eller skiftes ut med ny. Utettheter fører til varmelekkasje fra inneluften, og dermed litt energitap. Ved en renovering av boligen anbefales det å også skifte ut ytterdøren med en ny. Dette av energiøkonomiske grunner.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/veranda av impregnert tre.
Gulv er av terrassebord, og rekkverk med stående stokker/staur. Impregnert malt topprekke.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Setninger er synlig i verandaen. Rekkverk er stedvis ganske løst, og mangler i den ene enden ved trappa ned til terreng.
Her mangler det også et rekkverk på selve trappa.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak: Søyler under verandaen kan justeres litt slik at setningene opphører.

Konsekvens: Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det å få montert manglende rekkverk på verandaen og på trappa.

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp og et lite repos ved inngangen. (inngangsparti)

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu med forskjellig overflatebehandling, skifergulv i entre' og belegg i de øvrige rom.
Veggene har tapet, malt trepanel og malt strie. Også noe brystnings-panel.
Innvendige tak har ferdigmalte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Litt generell slitasje begynner å synes. For det meste kun av kosmetisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak: kun vanlig årlig vedlikehold av overflater fremover. Mindre kosmetiske mangler.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot krypkjeller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Bygget er oppført uten radonsperre, og ingen radonmålinger av inneluft er gjennomført.

Vurdering av avvik:

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

Krav om bruk av radonsperre mot grunnen kom først i 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmålinger i private boliger, men kan likevel sterkt anbefales.

Skal boligen derimot leies ut utløser dette et krav om radonmåling, som blir dokumentert.

Konsekvens av å oppholde seg i omgivelser innendørs med for høyt radon-innhold over tid, er at en kan få helsemessige reaksjoner, bl.a. fare for utvikling av kreft.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er forblendet, en vedovn og sotluke.
Ifølge eier er pipe og ildsted nylig godkjent av feiervesenet.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Adkomst via trang luke i ringmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Synlig muselort i kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kryp kjellere/blindkjellere er en risikokonstruksjon med tanke på sopp og råte.
Undersøkelser med jevne intervaller anbefales derfor alltid i slike.
Det må sørges for bedre tetting for mus til kryp kjelleren.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører som er malt.

Vurdering av avvik:

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

Noen dører kniper litt i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører "lugger" litt i karmen. Dørene bør justeres slik at ikke ytterligere slitasje oppstår.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utetthet mellom vinylbelegg og dørstokk. Her mangler det fuging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må fuges tett mellom dørstokk og vinylbelegg, for å hindre at event. lekkasjevann i rommet kan trenge videre ut til gangen. Gjelder også under dørlistene.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk men dette fungerer ikke lenger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Mangler elektrisk styrt vifte i yttervegg. Dette for å kompensere for det ødelagte ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Alle våtrom bør ha elektrisk vifte for uttrekk av fuktig luft fra rommet.

Det må sørges for at det er tilluftsmuligheter via dørstokk eller andre åpninger.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%. (tørt)

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsrapport

Glippe i belegget ved dørterskel. Tilnærmet flatt gulv i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Rommet fungerer til sitt bruk men står nok likevel foran er renovering i nær fremtid.

Konsekvens: Ved en fremtidig vannlekkasje i rommet vil tilstøtende rom kunne få følgeskader.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, tørketrommel.

200 L bereder finnes i rommet, samt sikringsskapet.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk men dette virker ikke lenger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Elektrisk styrt vifte bør etableres i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Alle våtrom bør ha elektrisk vifte for uttrekk av fuktig luft fra rommet.

Det må sørges for at det er tilluftsmuligheter via dørstokk eller andre åpninger.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%. (tørt)

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er innvendige avløpsrør av plast.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har hatt mekanisk ventilasjon, men denne fungerer ikke lenger.
Kun naturlig ventilering via ventiler i karmer og åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det anbefales veggventiler i alle rom for opphold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens: For liten ventilasjon skaper dårlig innemiljø.

Ved en renovering av boligen bør man vurdere å montere et moderne ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere med merkeeffekt > 1500W skal være fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Det er ikke krav til egen kurs, og heller ikke krav til egen servicebryter, men lurt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens: VV-tanken begynner å bli gammel, og en utskifting av denne står nok snart for tur. Ut fra alder kan skade plutselig oppstå.

1 TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralstøvsuger fungerer ikke lenger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sentralstøvsuger bør skiftes ut med ny, eller eventuelt repareres om dette er mulig.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

Delvis skjult og delvis åpen installasjon, fra byggeår.

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.
1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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?
Ukjent
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 Ved et eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget blir kontrollert av fagkyndig håndverker. Dette gir ekstra trygghet både for selger og kjøper.

Generell kommentar

TG er satt på anlegget ut fra alder. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll og at det ut fra dette ikke kan utelukke skjulte feil og mangler på anlegget. Jeg som takstmann er ikke fagkyndig person til å vurdere elektriske anlegg. Jeg anbefaler derfor at anlegget blir vurdert av en elektriker, slik at eventuelle feil eller mangler kan bli avdekket.

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

Røykvarslere og slukkeutstyr i bygningen.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn på tomta.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1999.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det antas stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Synlige styroporplater rundt murene må tildekkes med grunnmursplast og topplst.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Konsekvens: Værutsatt styropor blir raskt slitt ned og mister dermed sin funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng der boligen står.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilnærmet flatt rundt boligen, da spesielt ved inngangen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens: Det anbefales å forme terrenget slik at vann naturlig ledes bort fra bygningen, og ikke samler seg inntil murene. Det bør også sikres tilstrekkelig avstand mellom gress og kledning for å redusere fuktskader og slitasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

95 m²/95 m²

Enebolig: Entré, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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 2 550 000

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

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt takstmannens egen erfaring fra området.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen litt usikker.

Lesja kommune har 0-konsesjon, dvs. at alle boliger har boplikt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ljosmyre 19 ,2669 BJORLI 128 m² 2000 4 sov			26-05-2021	2 300 000	2 300 000		2 300 000	17 969
2	Ljosmyre 28 ,2669 BJORLI 122 m² 1993 3 sov					1 550 000		1 550 000	12 705
3	Strandvegen 122 ,2668 LESJASKOG 191 m² 1946 6 sov					2 000 000		2 000 000	10 471
4	Rundhaugvegen 13 ,2668 LESJASKOG 104 m² 1982 3 sov					900 000		900 000	8 654
5	Rundhaugvegen 13 ,2668 LESJASKOG 104 m² 1982 3 sov			23-11-2016	1 000 000	850 000		8 173	
6	Furuvegen 55 ,2668 LESJASKOG 156 m² 1980 3 sov					1 000 000		1 000 000	6 410
7	Furuvegen 59 ,2668 LESJASKOG 158 m² 1981 4 sov					23-03-2017		1 000 000	950 000

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader er kun stipulert av takstmannen. Dette omfatter kommunale avgifter, forsikring, strøm og årlig vedlikehold. Tallene blir derfor kun omtrentlige.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	180 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	180 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

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

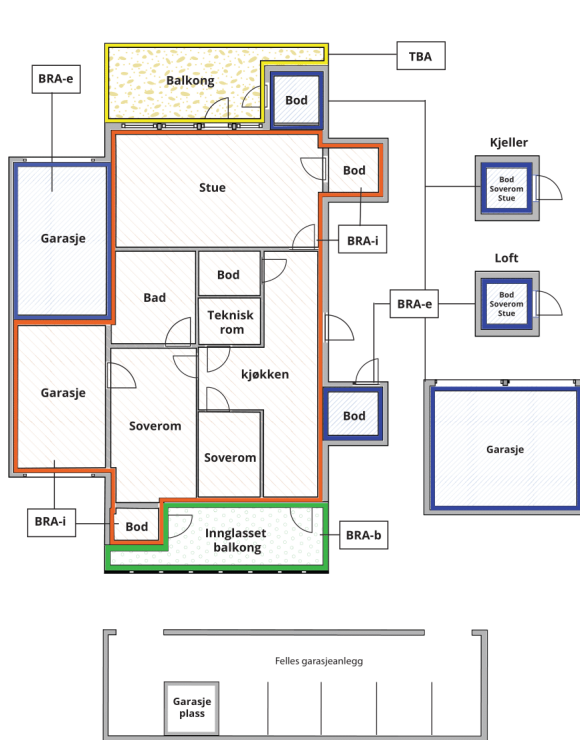
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	95			95	31
SUM	95				31
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, vaskerom / teknisk rom, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	95	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Ole Romslo Traasdahl	Takstingeniør
	Olaug Enstad	Kunde
	Advokat Kåre Lund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3432 LESJA	2	186		0	961.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Ljosmyre 20							
Hjemmelshaver Enstad Olaug							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger fint til i et veletablert nabolag på Bjorli. Området består av eneboliger og hyttebebyggelse. Det er ca 9.5 km til barnehage, og 11,2 km til Lesjaskog skole. Det er 40 km til Lesja med kommuneadministrasjon og flere servicetilbud. Bjorli kan by på varierte friluftsmuligheter både sommer og vinter.

Adkomstvei

Fra Lesja, ta til høyre i rundkjøringen på Bjorli og inn på Arne Barmans vei. Ta deretter første avkjøring til høyre. Ta deretter til venstre, inn på Ljosmyre. Hold til venstre gjennom nabolaget. Eiendommen ligger på venstre side av veien, helt innerst og øverst i boligfeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat, og opparbeidet med plen og biloppstillingsplass foran inngangen. Nærhet til skog og myr rett utenfor tomtegrensa. Bra med solgang på tomta. Gangavstand til Bjorli sentrum.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har heftelser i grunnboka.
Se vedlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
28 875	1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2025	Stemmer med takstmannens egen oppfatning	Gjennomgått	10	Ja
Grunnbok	02.10.2025	OK	Gjennomgått	3	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AO1601>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser): _____

Gnr. _____ Bnr. _____ Seksjonsnr. _____ Andelsnr. _____ Aksjenr. _____ Festenr. _____

Adresse _____ Byggeår _____

Postnr. _____ Når kjøpte du boligen _____

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

_____ **FRETINDEN**

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale _____

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn _____ Fornavn _____

Ny adresse _____ E-post _____

Postnr. _____ Sted _____ Mobil _____

SELGER 2

Etternavn _____ Fornavn _____

Ny adresse _____ E-post _____

Postnr. _____ Sted _____ Mobil _____

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ JaHvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsatsBeskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ JaBeskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?☐ Nei ☐ JaHvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ JaHvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsatsBeskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Enstad Byggservice AS

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv, eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☒ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Maling av rom

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Se skriv bakerst.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☒ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Se skriv bakerst

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sentral anlegget fungerer ikke.
Sentral støvsuger fungerer ikke.
Hus på loftet.

Sted / dato

Bjorli 30.09.25

Sign. selger 1

Olav Engstad

Sign. selger 2