

Tilstandsrapport

 Fritidsboligleilighet
 Skriuvegen 6, 2669 BJORLI
 LESJA kommune
 gnr. 2, bnr. 634, snr. 1

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 02.12.2025

Oppdragsnr.: 18845-2816

Referansenummer: GM6117

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



møretakst



mintakst.com

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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer

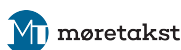


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



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 • 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms fritidsboligleilighet.

Eiendommen er et fritidsleilighetsbygg med 6 fritidsleiligheter som ble påbegynt i 2003, tatt i bruk i 2005. Bygget er idag seksjonert i 6 enheter, denne rapporten gjelder snr 1 som ligger i 1.etasje.

Bygget er oppført i 2 etg + loft.

Det er oppført i en tømmerkonstruksjoner.

Bygget består av totalt 6 leiligheter; 3 stk i 1.etg og 3 stk i 2.etg + loft.

Bygget er ca 20 år og har vært brukt som utleieobjekt inntil for 5-6 år siden hvor det ble seksjonert og solgt ut. Det var noen konstruksjonsmessige problemer med bygget rett etter bygging, bl.a. ble torvtaktekkingen på hovedbygget fjernet og etablert bedre lufting/pappshingel som takteking få år etter bygging.

Jfr Rapportsammendrag.

Fritidsboligleilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har pappshingel som takteking på hovedbygget, montert et par år etter ferdigstillelse, samt mindre partier med torvtaktekking Takkonstruksjon i tre.

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er avsluttet ved mur.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer. Alle lafteknuter inne og ute ble tettet med ull i 2021 og spesial diffusjonsåpen tetningsmasse for laftet tømmer. Utvendig beiset i 2023.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Terrassen mot nord og vest som er omtrent 28 m² stor, har utgang fra stue. Den har trekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har nyere laminat på gulv, skiferflis i hall. Beisa tømmervegger og beisa panelte himlinger. Det er gulvvarme i bod og i hall. Bod har ubehandla tømmer og panel. Overflater er beiset i 2020, laminat gulv fra 2022.

Byttet innvendige tak i 2021– ifg eier isolert med Rockwool og montert lydbøyler i alle rom samt installert LED-spotter i tak i stue, kjøkken, gang og bad (nytt ledningsopplegg i tak). Støpt plate mot grunnen.

Lettklinkerpipe fra 2024 etter pålegg fra Brannsjefen i Lesja kommune. Fjernet gammel peisovn og erstattet den med moderne klebersteinsovn fra PD Stafseth – Contura 590T Kleberstein Sotluke i stue, der er dobbel luke.

Innvendig har fritidsboligen beisa fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeår, og det finnes ingen dokumentasjon på utførelsen.

Det har flislagt gulv med gulvvarme, beisa tømmer på veggene og beisa panelte innvendige tak. I innvendige tak er det innfelt spottbelysning. På badet er det innredning med 2 nedfelte servanter, jacuzzi /saunadusj med massasjedyser, begge enhetene er

fra 2020. Det er og vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering fra rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Selve innredningen er fra byggeår, men oppgradert kjøkkeninnredning i 2020 med nye fronter og Miele hvitevarer (oppvask, komfyr og platetopp) iflg eier. Det er laminat på gulv.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørsystemet, et rør-i-rør-system, ble inspisert i åpen samlestokk på badet under innredning. Det er en stoppekran i boden.

Fritidsboligen har avløpsrør i plast fra byggeår.

Fritidsboligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, ventil i tak på bad, ellers ingen ventilering.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2002 montert i bod med sluk.

El anlegg er i hovedsak fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Byttet til wifi-termostater på gulvvarme i entre og på badet og alle panelovner / varmekilder til Mill wifi-styrte ovner på stue, kjøkken og alle tre soverommene i 2022.

Fritidsboligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller. Det er sannsynligvis kun drenerende masser.

Kjellerløst bygg med støpt plate og ringmur.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

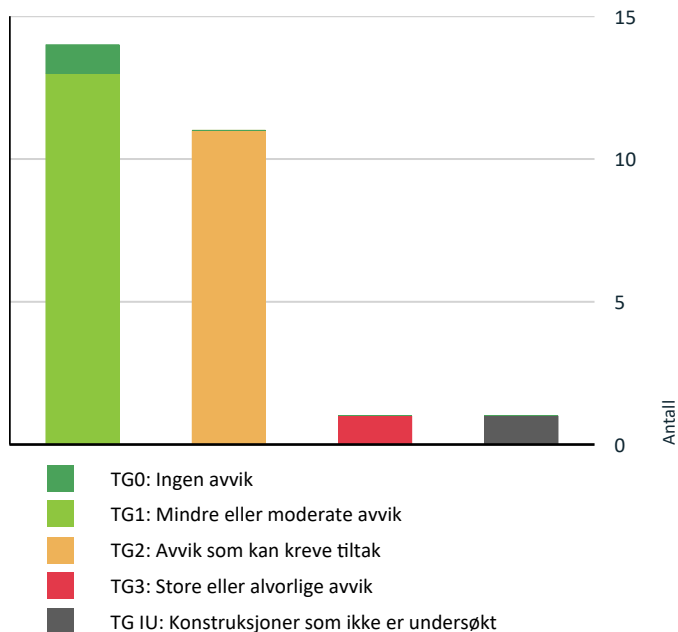
[Gå til side](#)

Fritidsboligleilighet

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

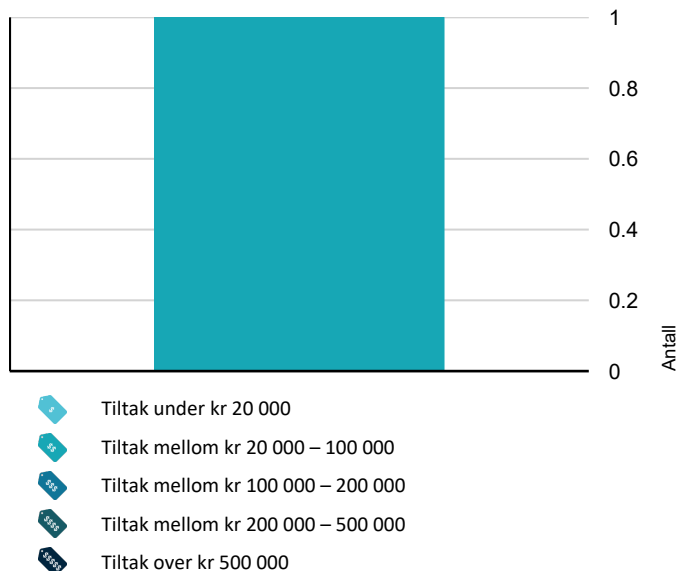
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som utebod, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Boligen ble oppført i 2003/05. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler. For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten, og bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet, samt noen konstruksjoner som har særskilt nær tilknytning til objektet; slik som tømmervegger, ringmur rundt selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsboligleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Membran og tettesjikt på vegger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen og alderen. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Utfordringer med eksisterende løsning

- Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk.

- Dusjkabinettet er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Nedløpet mot nord er avsluttet omtrent 50 cm opp på tømmerveggen, noe som øker fuktbelastningen på den.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Laminatgulvet er lagt med for lite forband, noe som kan føre til problemer senere. Skifergulvet har sprekker i fugene, og det er løse taklister i boden.

El anlegg er i hovedsak fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Byttet til wifi-termostater på gulvvarme i entre og på badet og alle panelovner/varmekilder til Mill wifi-styrte ovner på stue, kjøkken og alle tre soverommene i 2022.

Eidsnes Elektro AS har gjort el arbeid i 2021/22 i fritidsboligen.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Løsningen rundt samlestokk er ikke tilfredsstillende utført, den er montert på en slik måte at eventuelle lekkasjer fra systemet kan trekke inn i tømmerstokken.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIGLEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Leilighetene er ferdigstilt i perioden
2003/05.

Tilbygg / modernisering

2020	Innvendig oppgradering	Leiligheten er innvendig betydelig oppgradert i denne perioden jfr den enkelte konstruksjon, mye gjort som egeninnsats.
2021	Elektro	Eidsnes Elektro AS har gjort el arbeid i 2021/22 i fritidsboligen.
2023	Innvendig	Eier opplyser om at det i 2023 ble foretatt tiltak mot skjeeggkre gjennom forsikringsselskap/skadedyrsselskap, ikke vært noe problem etter dette iflg eier.

UTVENDIG

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er avsluttet ved mur. Dette er en nokså vanlig løsning i området. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til takstobjektet.

Vurdering av avvik:

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

Nedløpet mot nord er avsluttet omtrent 50 cm opp på tømmerveggen, noe som øker fuktbelastningen på den.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres utbedring slik at taknedløp går lengre ned og med rennestuss slik at vann skyter vekk fra grunnmur/vegg. Uten tiltak risikerer tømmeret i dette området å få fuktskader.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer. Alle lafteknuter inne og ute ble tettet med ull i 2021 og spesial diffusjonsåpen tetningsmasse for laftet tømmer. Utvendig beiset i 2023. Jfr renner og nedløp. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til takstobjektet.

! TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

! TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen mot nord og vest som er omtrent 28 m² stor, har utgang fra stue. Den har tre rekkverk med en høyde på omtrent 0,91 m, men det er ikke krav til rekkverk fra terrengnivå.

Det er ikke montert skillevegg mot naboens terrasse (info).

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Leiligheten har nyere laminat på gulv, skiferflis i hall. Beisa tømmervegger og beisa panelte himlinger. Det er gulvarme i bod og i hall. Bod har ubehandla tømmer og panel. Overflater er beiset i 2020, laminat gulv fra 2022.

Byttet innvendige tak i 2021– isolert med Rockwool og montert lydbøyer i alle rom samt installert LED-spotter i tak i stue, kjøkken, gang og bad (nytt ledningsopplegg i tak).

Eier opplyser om at det i 2023 ble foretatt tiltak mot skjeeggkre gjennom forsikringsselskap/skadedyrsselskap, ikke vært noe problem etter dette iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet er lagt med for lite forband, noe som kan føre til problemer senere. Skifergulvet har sprekker i fugene, og det er løse taklister i boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leggemetoden kan medføre forkortet levetid på laminaten ved at den lettere forskyver seg/sprekker oppstår.

Lokal utbedring bør utføres av sprukne flisfuger for å unngå videre utvikling, samt utbedre løse taklister.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1.etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i hall i 1. etg over en lengde på ca 2 m.

Støpt plate mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Lettklinkerpipe fra 2024 iflg eier etter pålegg fra Brannsjefen i Lesja kommune iflg eier.
Fjernet gammel peisovn og erstattet den med moderne klebersteinsovn fra PD Stafseth – Contura 590T Kleberstein
Sotluke i stue, der er dobbel luke.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen beisa fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår, og det finnes ingen dokumentasjon på utførelsen. Det har flislagt gulv med gulvvarme, beisa tømmer på veggene og beisa panelte innvendige tak. I innvendige tak er det innfelt spottbelysning. På badet er det innredning med 2 nedfelte servanter, jacuzzi /saunadusj med massasjedysjer, begge enhetene er fra 2020. Det er og vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Oversikt bad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 0 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 7 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er kant ved terskel, men ukjent om tettesjikt er trekt opp på denne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Betingelser bruk av tett dusjkabinett. Vær oppmerksom ved bruk, kan medføre vann ut på gulvet, for å lukke avviket må det foretas tiltak. Det bør etableres høyere tettesjikt ved dør slik at vann fra eventuell lekkasje på badet ikke renner ut av rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulv, ikke noe tettesjikt på vegger. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Sluk på bad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Membran og tettesjikt på vegger

I våtsonen er det beisa panel på vegger, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtzone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen og alderen. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtzone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Utfordringer med eksisterende løsning

- Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk.
- Dusjkabinettet er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuksikring.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i dusjsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsbolig, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implementere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuksikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (f.eks. helgebeseøk eller ferieuken) akselerere fukskader da tørkeperioder mellom bruk hindrer effektiv uttørking og forsterker muggvekst i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vegger i våtzone

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, badet har 4 tømmervegger, gulv mot grunnen. Jfr vurderingene under de andre konstruksjonene på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Selve innredningen er fra byggeår, men oppgradert kjøkkeninnredning i 2020 med nye fronter og Miele hvitevarer (oppvask, komfyr og platetopp) iflg eier.

Det er laminat på gulv.

Tilstandsrapport



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet, et rør-i-rør-system, ble inspisert i åpen samlestock på badet under innredning. Avrenningen går til rom med sluk. Kursene er ikke merket, og det er en stoppekran i boden. Vurderingen er basert på rørenes materiale, alder og observasjoner gjort rundt samlestock.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Løsningen rundt samlestock er ikke tilfredsstillende utført, den er montert på en slik måte at eventuelle lekkasjer fra systemet kan trekke inn i tømmerstocken.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

For å forhindre at lekkasjer i systemet forårsaker råte og skader på tømmeret, bør det utføres lokal utbedring rundt samlestocken, for eksempel ved å installere en metallplate eller lignende som skiller rørstocken fra tømmeret.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
Vurdert utelukkende utifra alder.

TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, ventil i tak på bad, ellers ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2002 montert i bod med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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.

El anlegg er i hovedsak fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon. Byttet til wifi-termostater på gulvvarme i entre og på badet og alle panelovner/varmekilder til Mill wifi-styrte ovner på stue, kjøkken og alle tre soverommene i 2022.

Eidsnes Elektro AS har gjort el arbeid i 2021/22 i fritidsboligen. Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

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.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Jfr beskrivelse.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller. Det er sannsynligvis kun drenerende masser. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til takstobjektet.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjellerløst bygg med støpt plate og ringmur. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til takstobjektet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2005

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Det tilhører til leiligheten ei utebod som er oppført i tømmerkonstruksjon, noe panelte delevegger. Boden er på ca 3 kvm. Boden er kun vurdert utenfra på grunn av manglende adkomst.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

93 m²/93 m²

Fritidsboligleilighet: Hall, Stue, Kjøkken, 3 Soverom,
Bod, Bad/vaskerom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 3 400 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

3-roms fritidsleilighet fra ca 2003-05.

Eiendommen er et fritidsleilighetsbygg med 6 fritidsleiligheter som ble påbegynt i 2003, tatt i bruk i 2005. Eiendommen ligger sentralt til på Bjorli i Lesja kommune med skitrekk, langrensløyper og butikker etc i umiddelbar nærhet.

Områdene rundt består ellers av campingplass og fritidsboligbebyggelse samt næringseiendommer med dagligvarebutikk etc. Kort avstand til skitrekk og langrensløyper.

Leiligheten er ca 20 år, men foretatt endel innvendig oppussing fra 2020 og utover. Jfr dog Rapportsammendrag. Leiligheten ligger svært sentralt til på Bjorli både i forhold til skitrekk, skiløyper og butikk etc.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjorligard 79 ,2669 BJORLI 75 m² 2005 3 sov	08-10-2025	2 900 000	2 875 000	1 094	2 876 094	38 348
2 Bjorligard 73 ,2669 BJORLI 75 m² 2005 3 sov	31-07-2024		2 850 000		2 850 000	38 000
3 Bjorligard 59 ,2669 BJORLI 100 m² 2004 0 sov	17-03-2024		3 200 000		3 200 000	32 000
4 Bjorligard 43 ,2669 BJORLI 94 m² 2006 3 sov	25-02-2024	3 000 000	2 950 000		2 950 000	31 383
5 Bjorligard 25 ,2669 BJORLI 92 m² 2007 4 sov	23-11-2025	2 990 000	2 760 000		2 760 000	30 330
6 Bjorligard 11 ,2669 BJORLI 90 m² 2007 4 sov	01-04-2024	2 850 000	2 640 000		2 640 000	29 333
7 Bjorligard 93 ,2669 BJORLI 137 m² 2005 4 sov	21-11-2025	3 900 000	3 800 000		3 800 000	27 143
8 Skriuvegen 2 ,2669 BJORLI 101 m² 2003 3 sov	27-10-2024		2 500 000		2 500 000	24 752

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

Felleskostnader ca som dekker brøyting, felles strøm på anlegget, forsikring av bygningsmassen, fiber/bredbånd og Altibox fra Eidsiva	Kr.	21 996
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Fritidsboligleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
--	-----	-----------

Diverse	Kr.	150 000
---------	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Fritidsboligleilighet	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
--	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000
--------------------------------	------------	---------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

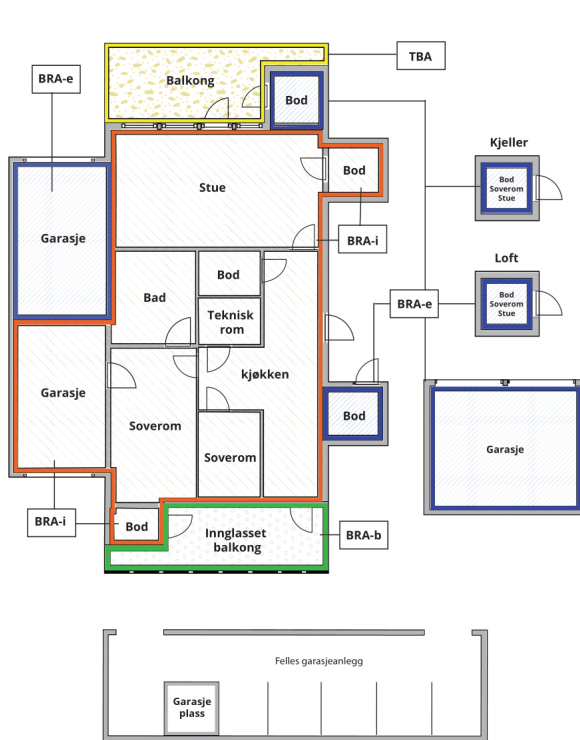
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsboligleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	93			93	28
SUM	93				28
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad/vaskerom		

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

Kommentar: Innvendig overflateoppusset, men utført som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

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)
Fritidsboligleilighet	88	5
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3432 LESJA	2	634		1	798.5 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skriuvegen 6

Hjemmelshaver

Gjengedal Sunniva, Nesdal Vlad

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Eierandel

93 / 853

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms fritidsleilighet fra ca 2003-05.

Eiendommen er et fritidsleilighetsbygg med 6 fritidsleiligheter som ble påbegynt i 2003, tatt i bruk i 2006. Eiendommen ligger sentralt til på Bjorli i Lesja kommune med skitrekk, langrenssløyper og butikker etc i umiddelbar nærhet.

Områdene rundt består ellers av campingplass og fritidsboligbebyggelse samt næringseiendommer med dagligvarebutikk etc. Kort avstand til skitrekk og langrenssløyper.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

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 fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomta er i stor grad dekket av bygningsmassen, omkringliggende tomtearealer har annen eier.

Tinglyste/andre forhold

Det er regulert endel parkering som idag brukes av takstobjektet både mot øst og sør, det tas som forutsetning at dette er avtalefestet. Det gjøres videre oppmerksom på at det er regulert adkomstveg på deler av parkeringsareal mot øst til tomteområdet nord for takstobjektet.

Forsikring

Selskap
Veno fors megling
Kommentar

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.12.2005	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.12.2001		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM6117>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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