

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Marmorvegen 6, 3540 NESBYEN
 NESBYEN kommune
 gnr. 56, bnr. 764

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 30.07.2026

Rapportdato: 02.09.2026

Oppdragsnr.: 21693-1389

Referansenummer: RT2711

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Garnås



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

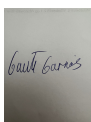
DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig



Gaute Garnås

Uavhengig Takstingeniør

gaute@drammentakst.no

908 00 042



Drammen[Takstsent]er
Gut | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

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 som minimum 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

Frittliggende fritidsbolig oppført i trekonstruksjon laftet tømmer på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur.

Fritidsboligen er på 2 etasje.

Det er oppsatt et stabbur som brukes som anneks.

REFERANSENIVÅ

Boligen er bygget/ferdigstilt i 2000.

Boligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

Det er registrert avvik på fall og membran oppbrett på våtrom og ventilasjon, ref pkt i rapporten

Det må på generelt grunnlag påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Fritidsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med torv.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Takrenner består av tre tekket med pvc duk.

Nedløp består av kjetting.

Yttervegger består av laft/tømmer.

Skrive mere.

Normal forventet tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning, er ca. 20–60 år.

Vinduer er utført i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år. Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.

Standard inngangsdør av tre.

Terrassedør av tre med glassfelt.

Balkong i 2 etasje.

Rekkverk 90cm.

Terrasse med utgang fra 1. etasje er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregneret/behandlet treverk.

Rekkverk er utført i treverk.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregneret treverk (CU-impregneret) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket Skifer og furugulv.

Vegger består av tømmerkonstruksjon og behandlet panel.

Tak er tekket med behandlet panel.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt fritidsbolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt fritidsbolig.

I hytten er det et støpt betonggulv tekket med fliser og parkett i 1. etasje.

Mellom 1. etasje og loft er det et standard trebjelkelag, isolert i henhold til byggeskikk og alder.

Det er ikke målt vesentlige retningsavvik utover det standarden tillater.

Det er registrert noen høydeforskjeller, men dette skyldes skifergulv.

Det er ikke foretatt radonmåling og ut fra alder er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Åpen peis i stuen.

Riss i murpuss på peis.

Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Det er innvendige dører furu fyllingsdører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke observert synlige inntreksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntreksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad

Bad fra byggeår.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Vegger består av tømmer.

Det er er våtsone vegg som er tekket med fliser.

Skifer på gulv med vannbåren varme.

Det er montert to sluk på badet: ett under dusjen og ett i badstuen. Fra badstuesluket er det målt 25 mm fra topp sluk til topp flis ved terskelen.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1. For

Beskrivelse av eiendommen

påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Det er montert innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, samt badstue. Det er montert el avtrekk i tak som går ut. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende konstruksjoner er laft/tømmer. Det ble utført målinger med trepig, samt visuelt søk, og det ble ikke registrert avvik.

Våtrom › Etasje › Bad 2

Bad fra bygge år.

Det er ikke dokumentert utførelse av membran.

Det er synlig membran bak listverk.

Vegger er tekket med laft/tømmer.

Tak er tekket med panel.

Gulvet er tekket med skiferstein.

Det er montert vannbåren varme i gulvet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1. For

påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Det er montert innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og toalett.

Det er montert el avtrekk i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende konstruksjoner er laft/tømmer.

Det ble utført målinger med trepig, samt visuelt søk, og det ble ikke registrert avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte, behandlet trefronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft, samt innfelte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøp/frys.

Komfyrvakt: Nei.

Automatisk lekkasjestopper: Ja.

Avtrekksvifte montert over ovn.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er montert et badstue rom inne på bad.

Badstue bygg er satt på baderomsgulv.

Det er montert benk og ovn.

Det er montert badstue ovn.

Badstue ovn er ikke kontrollert på befaringsdato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Montert rør anlegg på bod.

Ok

Skiftet kobling til inntak.

Plast

Naturlig ventilerings.

Anbefales.

Montert på bod.

Montert vannbåren varme, se bilder.

Anlegg står på bod.

El bil lader.

Ute belysning.

Ring hytta varm (appstyring på oppvarming)

Vannbåren varme.

Anlegg står på bod. Montert eget sikringsskap til el bil ladet.

Det er montert brannslukker og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Vannforsyning er fra brønn som deles med nabo. Vannpumpe til brønn er utskiftet for 5–6 år siden.

Kommunalt avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke midlertidig brukstilatelse eller Ferdigattest.

Dette må søkes om i kommunen.

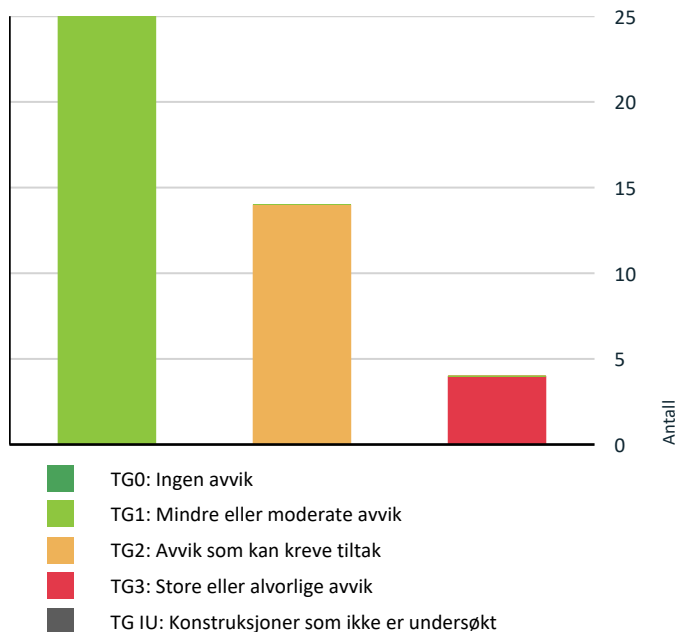
Stabbur/anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

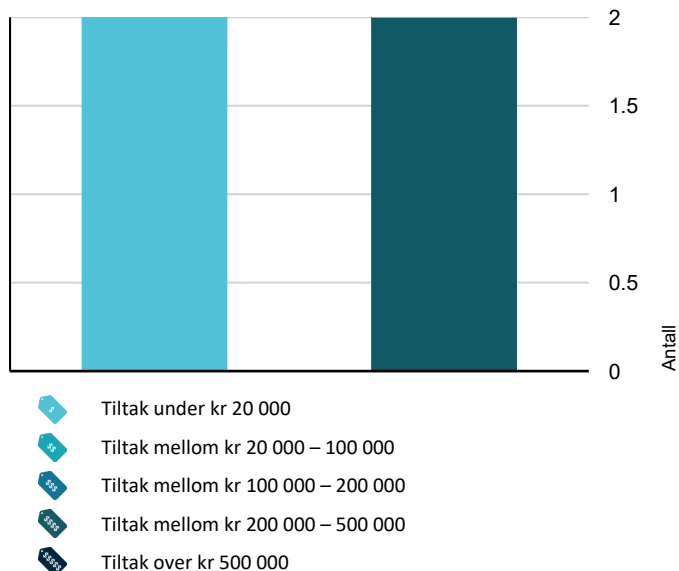
Tegninger til stabbur har ikke rominndeling i noen av etasje, det er kun tegnet inn hele rommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr eiendommens grunndata. Eier har eiet Fritidsboligen siden 2019. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert heltrukket pipebeslag eller påført impregnering på pipene over tak.
Listene/panelet rundt det utvendige vinduet er plassert direkte på vindusbeslaget.

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

Det er registrert fuktmerker i gjennomføringen til pipe.
Dette er gamle merker, og det er ikke påvist forhøyede fuktverdier ved målinger utført med protimeter.

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Dører fungerer godt, men har passert over halvparten av forventet levetid, samt at det er registrert mindre avvik på dører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

Det er påvist riss og sprekker i fuger til skifer gulv i stue og gang.
Det er registrert bom i fliser

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Det er registrert riss i pussen på peisen.

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

Vannrør og koblinger er montert direkte på tømmervegg.
Det er registrert noe irr i skjøter på kobberrør i teknisk rom/bod.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)

Vannrør og koblinger er montert direkte på tømmervegg.

! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Treverk som er utsatt for fuktighet kan over tid bli svekket dersom det ikke behandles og vedlikeholdes riktig.
Mindre overflateavvik er noe som kan påregnes.

Overflater på dører i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Treverk som er utsatt for fuktighet kan over tid bli svekket dersom det ikke behandles og vedlikeholdes riktig.
Mindre overflateavvik er noe som kan påregnes.

Overflater på dører i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner består av tre tekket med pvc duk.
Nedløp består av kjetting.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert heltrukket pipebeslag eller påført impregnering på pipene over tak.
- Listene/panelet rundt det utvendige vinduet er plassert direkte på vindusbeslaget.

Konsekvens/tiltak

- - For eldre piper kan manglende beskyttelse over tak medføre økt risiko for fuktinntrengning og forvitring.
Det anbefales å montere heltrukket pipebeslag eller utføre egnet impregnering for å redusere risikoen for fuktskader og økt vedlikeholdsbehov.
- Det anbefales og kappe lister rundt utvendig vindu slik at listene ikke ligger ned til beslag, dette kan føre til råte/skade.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak.

Takkonstruksjonen består av sperretak med åser.

Det er synlig lufting av tak fra takfot.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktmerker i gjennomføringen til pipe.
- Dette er gamle merker, og det er ikke påvist forhøyede fuktverdier ved målinger utført med protimeter.

Konsekvens/tiltak

- Årsak skyldes manglende behandling eller heldekkende beslag på pipe over tak.

Tilstandsrapport



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av laft/tømmer.
Skrive mere.

Normal forventet tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning, er ca. 20–60 år.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer er utført i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år. Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.



Ytterdører

Beskrivelse

Standard inngangsdør av tre.
Terrassedør av tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Dører fungerer godt, men har passert over halvparten av forventet levetid, samt at det er registrert mindre avvik på dører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. .

Konsekvens/tiltak

- Dør fungerer for øyeblikket, men det kan være nødvendig med reparasjoner eller utskifting.

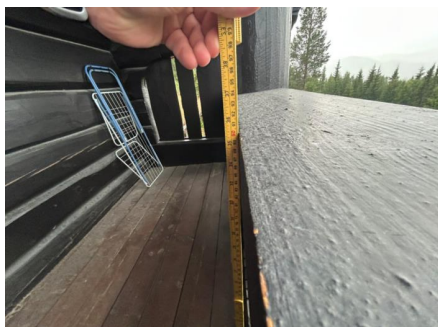


Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkong i 2 etasje.
Rekkverk 90cm.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra 1.etasje er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregneret/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregneret treverk (CU-impregneret) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er tekket Skifer og furugulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss og sprekker i fuger til skifer gulv i stue og gang.
- Det er registrert bom i fliser

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekken øker og flisene løsner.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt fritidsbolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt fritidsbolig.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

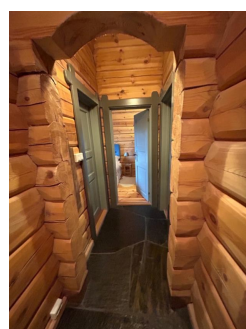
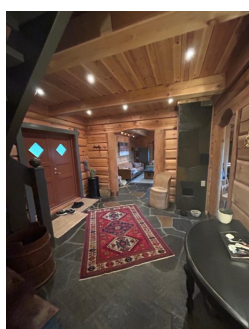
Vegger består av tømmerkonstruksjon og behandlet panel.
Tak er tekket med behandlet panel.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt fritidsbolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt fritidsbolig.

Tilstandsrapport



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

I hytten er det et støpt betonggulv dekket med fliser og parkett i 1. etasje.
Mellom 1. etasje og loft er det et standard trebjelkelag, isolert i henhold til byggeskikk og alder.

Det er ikke målt vesentlige retningsavvik utover det standarden tillater.
Det er registrert noen høydeforskjeller, men dette skyldes skifergulv.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling og ut fra alder er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorsteinen består av element pipe
Montert peis i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss i pussen på peisen.

Konsekvens/tiltak

- Riss bør overvåkes for å sikre at de ikke utvikler seg og fører til større skader som avflaking av puss. Dersom sprekkene øker i omfang, bør utbedringer vurderes for å unngå redusert funksjon eller sikkerhetsrisiko.



Innvendige trapper

Beskrivelse

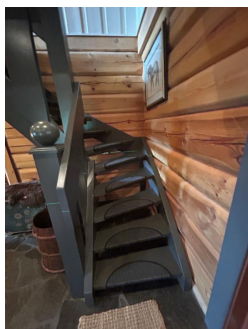
Innvendig trapp mellom etasjer er utført i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige dører furu fyllingsdører.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Det er ikke observert synlige inntreksveier for skadedyr eller fuktkrevende insekter samt sopp eller råte ved befaringen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det foreligger skjulte forhold eller inntreksveier som ikke lot seg avdekke ved den visuelle inspeksjonen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet er funksjonelt med dagens registrerte avvik, men det anbefales at det brukes med forsiktighet inntil nødvendige utbedringer er gjennomført.

For å oppnå en løsning som tilfredsstiller dagens krav til våtrom, anbefales det å rehabilitere våtrommet. Dette innebærer blant annet etablering av ny membran på gulv og membran på vegger i våtsoner, samt øvrige arbeider som er nødvendige for å oppnå en forskriftsmessig utførelse.

Estimat er satt for utbedring av membran og fliser i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger består av tømmer.

Det er våtsone vegg som er tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Treverk som er utsatt for fuktighet kan over tid bli svekket dersom det ikke behandles og vedlikeholdes riktig. Mindre overflateavvik er noe som kan påregnes.

Overflater på dører i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Med dagens bruk av dusjkabinett fungerer løsningen, ettersom dusjing foregår i et tett kabinett. Det er likevel de samme kravene til veggoverflater i våtsoner, uavhengig av om det benyttes dusjkabinett eller ikke.

Treverk og dører som ikke er fuktbestandige bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå svekkelse og fuktskader over tid. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på konstruksjonen.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Skifer på gulv med vannbåren varme.

Det er montert to sluk på badet: ett under dusjen og ett i badstuen.

Fra badstuesluket er det målt 25 mm fra topp sluk til topp flis ved terskelen.



ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

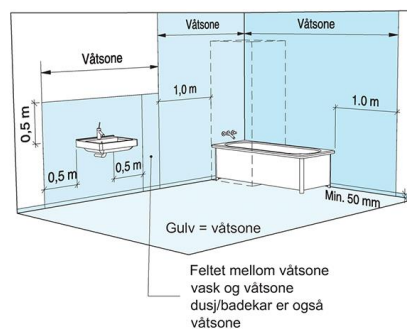
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Estimat for utbedring ligger i generell punkt på våtrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

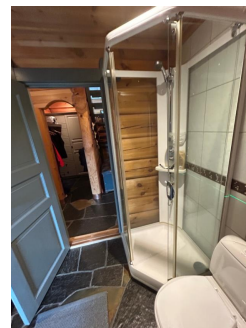


ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, samt badstue.



ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el avtrekk i tak som går ut.



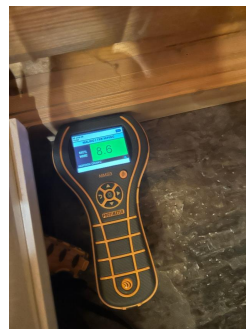
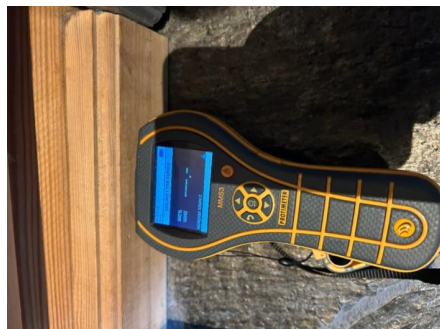
ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende konstruksjoner er laft/tømmer.
Det ble utført målinger med trepig, samt visuelt søk, og det ble ikke registrert avvik.



ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra bygge år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet er funksjonelt med dagens registrerte avvik, men det anbefales at det brukes med forsiktighet inntil nødvendige utbedringer er gjennomført.

For å oppnå en løsning som tilfredsstiller dagens krav til våtrom, anbefales det å rehabilitere våtrommet. Dette innebærer blant annet etablering av ny membran på gulv og membran på vegger i våtsoner, samt øvrige arbeider som er nødvendige for å oppnå en forskriftsmessig utførelse.

Estimat er satt for utbedring av membran og fliser i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke dokumentert utførelse av membran.
Det er synlig membran bak listverk.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er tekket med laft/tømmer.
Tak er tekket med panel.

Vurdering av avvik:

- Treverk som er utsatt for fuktighet kan over tid bli svekket dersom det ikke behandles og vedlikeholdes riktig. Mindre overflateavvik er noe som kan påregnes.

Overflater på dører i våtsoner er ikke av fuktbestandige materialer iht. forskriftskrav. Våtsoner på vegger strekker seg 1m ut fra dusjsone og 50cm over og til siden for håndvask/innredning/sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Med dagens bruk av dusjkabinett fungerer løsningen, ettersom dusjing foregår i et tett kabinett. Det er likevel de samme kravene til veggoverflater i våtsoner, uavhengig av om det benyttes dusjkabinett eller ikke.

Treverk og dører som ikke er fuktbestandige bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå svekkelse og fuktskader over tid. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på konstruksjonen.



ETASJE > BAD 2

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med skiferstein.
Det er montert vannbåren varme i gulvet.

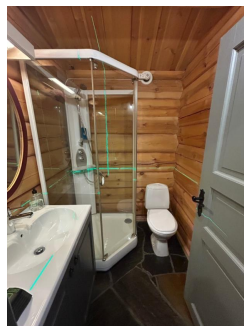
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

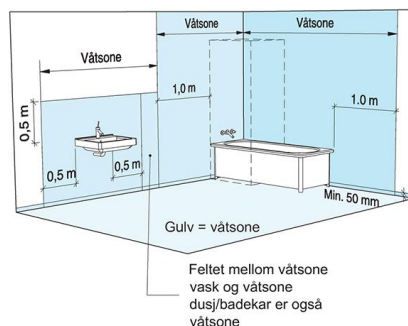
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Estimat for utbedring ligger i generell punkt på våtrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og toalett.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert el avtrekk i vegg.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende konstruksjoner er laft/tømmer.
Det ble utført målinger med trepig, samt visuelt søk, og det ble ikke registrert avvik.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte, behandlet trefronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft, samt innfelte hvitevarer som

Tilstandsrapport

stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt: Nei.

Automatisk lekkasjestopper: Ja.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte montert over ovn.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er montert et badstue rom inne på bad.

Badstue bygg er satt på baderomsgulv.

Det er montert benk og ovn.



Tilstandsrapport

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er montert badstue ovn.
Badstue ovn er ikke kontrollert på befaring .

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er standard rør-i-rør-system i bygget. Rørfordelerskapet er plassert på teknisk rom/bod.
Noen koblinger på teknisk rom består av kobber.
Røropplegg er montert på tømmervegg.
Stoppekran er plassert på teknisk rom/bod.

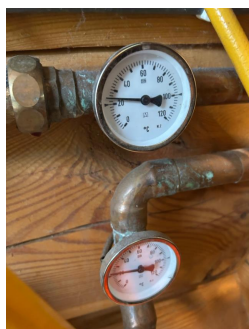
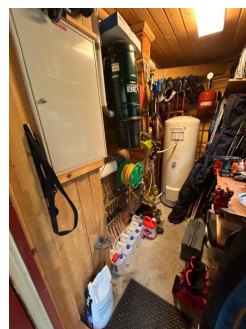
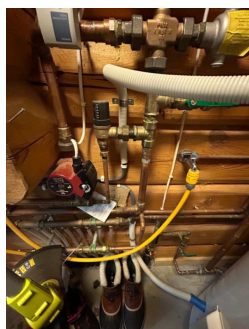
Vurdering av avvik:

- Vannrør og koblinger er montert direkte på tømmervegg.
- Det er registrert noe irr i skjøter på kobberrør i teknisk rom/bod.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør og koblinger bør monteres med tilstrekkelig avstand fra tømmervegg for å unngå fuktskader og redusere risikoen for lekkasjer som kan skade konstruksjonen.
Dagens løsning gir økt fare for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skjulte skader på vegg og bygningskonstruksjon.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse og eventuelt utbedring av irrdannelser på kobberrørskjøtene for å hindre lekkasjer eller korrosjonsskader, da dette kan føre til vannskader og redusert levetid på rørsystemet.

Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet.
Det er anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon er utført med naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en kombinert bereder for vannbåren varme.

Varmtvannstanken har en kapasitet på 200 liter.

Det er montert sluk på rommet.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i alle rom som er tekket med skifer i 1 etasje.

Der er skiftet følere på anlegg.

Vurdering av avvik:

- Vannrør og koblinger er montert direkte på tømmervegg.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør og koblinger bør monteres med tilstrekkelig avstand fra tømmervegg for å unngå fuktskader og redusere risikoen for lekkasjer som kan skade konstruksjonen. Dagens løsning gir økt fare for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skjulte skader på vegg og bygningskonstruksjon.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på bod.

Det er montert elbillader, utebelysning og installert Uponor smart trix gulvvarme styring. Tilhørende egen app fra 2024.

Eget sikringsskap er montert til elbillader i 2021.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannslukker og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er sannsynligvis fra byggeår og er utført med naturlig avrenning i grunnen.

Tilstandsrapport

Bygget har plate på mark, og inngulv ligger høyere en terreng ute.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vannforsyning er fra brønn som deles med nabo. Vannpumpe til brønn er utskiftet for 5–6 år siden.
Kommunalt avløp.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Tilstandsrapport

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Bygninger på eiendommen

Stabbur/anneks



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Anneks/stabbur, bygget i 2006, inneholder toalettrom, stue og 2 soverom over 2 etasjer.

Bygg er fundamentert med pilarer på opparbeidet grunn. Trebjelkelag, isolert og tekket med gulvbord.

Vegger av laft/tømmer, innvendig tak er tekket med panel.

Saltak, isolert og tekket med torv.

Standard inngangsdør og vinduer tolags isoler glass.

Innvendige furudører.

Ikke innlagt vann. Vann/pumpe fra kanne.

Montert cinerella forbrenningstolett.

Innlagt strøm

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.

Bygget er beskrevet i enkelhet.

Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygg som boder, garasje anneks mm. kun er beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

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



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

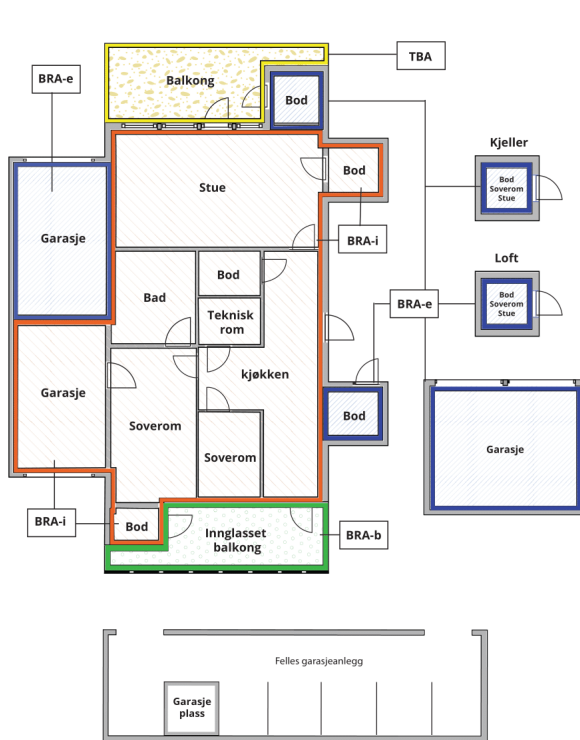
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	45			45	9
Etasje	96	4		100	72
SUM	141	4			81
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, gang		
Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, badstue, bod, soverom, soverom 2, bad 2	Bod/tekniskrom.	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er for boder/bygg med egen inngang.
TBA er for terrasser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ikke midlertidig brukstilatelse eller Ferdigattest.
Dette må søkes om i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Stabbur/anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
Etasje		20		20	5
SUM		38			5
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/kjøkken	
Etasje		Soverom 1, soverom 2, toalettrom	

Kommentar

Bra-e er for boder/bygg med egen inngang.
TBA er for terrasser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger til stabbur har ikke rominndeling i noen av etasje, det er kun tegnet inn hele rommet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Gaute Garnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	56	764		0	1136.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marmorvegen 6

Hjemmelshaver

Gudim Ann Charlotte, Tuvehjelm Hans Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i fine omgivelser på Nesfjellet. Kort vei til opparbeidede tur-/skiløyper, alpinanlegg og golf bane. Kort vei til bevertningssteder, bade-/fiskevann og flotte turmuligheter/-veier i fjellet. Ca 10min til Nesbyen sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles brønn med nabo.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med opparbeidet plen. Naturlig skogsvegetasjon rundt om tomt. Parkering på tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	02.09.2026	
3	15.09.2026	
4	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*