Tilstandsrapport

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Fritidsbolig

Karihøgde 25, 3540 NESBYEN

NESBYEN kommune

gnr. 56, bnr. 1187

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22595-1037 **Eiendomsverdi ref nr:** OE2445

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Endre Lie

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

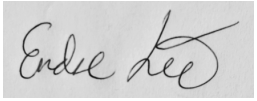
Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig



Endre Lie
Uavhengig Takstingeniør
endre@norm.as
907 45 041

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Hytte beliggende på Bøgaset i Nesbyen kommune. Fritt beliggende i utkanten av en stølsvoll, ca. 942 moh. God utsikt i retning Nesfjellet alpinsenter. Gode solforhold. Skiløyper og turstier rett i nærheten. Golfbane og alpinsenter ca. 4 km. fra hytta. Avstand til Nesbyen sentrum ca. 15 km., avstand til Oslo ca. 16 mil.

BEBYGGELSEN:
Eiendommens bebyggelse består av hytte oppført i 2019/2020.
Hytte med bruksareal på 101 m² inklusiv utvendig bod.
Terrasse utenfor stue mot nord.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1012 m². Tomten ligger i skrånende terreng.

SAMMENDRAG BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmur av betong. Ringmur for utvendig bod av lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Liggende bord nederst på vegg og ved etasjeskille. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Malt hoveddør med profilert utførelse. Malt terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2018. Boddør med profilert utførelse utvendig.

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft med utvendig adkomst via luke i gavelvegg.
Prefabrikkerte takstoler. Luftespalte ved takfot.
Taket er tekket med torvtekking. Undertak med bordtak. Tak over utvendig bod er tekket med asfaltpapp.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord av trevirke.

Terrasseplatting mot nord med adkomst fra stue. Overflater i støpt betong. Konstruksjonen er overbygget.
Støpt plate av betong ved inngangsparti med takoverbygg.
Det er lagt betongheller på mark rundt deler av hytta.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsaklig preget av (egen beskrivelse for våtrom):
Gulv: Parkett, fliser i entré.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.
Downlights i himlinger for entré og gang.

Støpt plate på grunn.

I stue er det peisovn med klebersteinsomramming, tilknyttet stålpipe. Ildfast plate på gulv foran ildstedet.

Formpressede profilerte innerdører. Foldedør for TV-stue/soverom.

I enkelte rom er det innbygde skap og senger.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår.

Panel på vegger og i himling. Fliser på vegger i dusjsone.
Downlights i himling.
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk. Membran: smøremembran.

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil med integrert belysning, vegghengt høyskap, vegghengt toalett, glassdører til dusj, dusjopplegg på vegg.

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

Vaskerom/ teknisk rom fra byggeår.

Panel på vegger og i himling. Fliser på vegger i dusjsone.
Downlights i himling.
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk. Membran: smøremembran.

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og kompositt kjøkkenkum.
Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn og
oppvaskmaskin. Flislagt bakvegg over deler av benkeplate.
Automatisk vannstoppsystem montert i benkeskap. Komfyrvakt er montert over kokesone.
Innbygd kjøleskap er plassert i entré.
Kjøkkenventilator med utkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I hytta er det synlig plast hovedvannledning med reduksjonsventil og stoppekran. Vanninntak med varmekabel. Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap. Automatisk vannstoppsystem for kjøkken.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2019. Plassert på vaskerom/ teknisk rom.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Opppvarming av hytta skjer ved bruk av strøm og vedfyring.
Varme i gulv for alle rom. Kombinasjon av nedstøpte varmekabler og varmefolie.

Beskrivelse av eiendommen

Ildsted i stue/ kjøkken.

Sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser. I hovedsak skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning og forankoblet vern i utvendig skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng.

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Utvendige vann- og avløpsrør fra byggeår.

Hytta er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

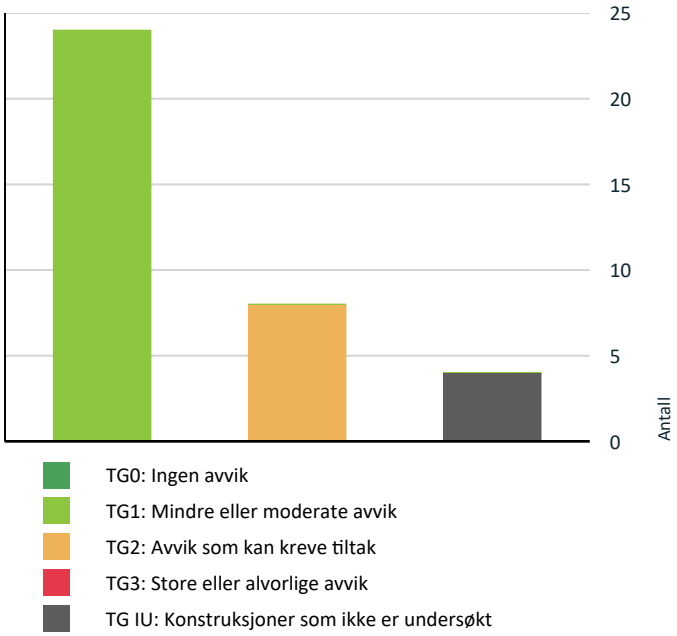
Fritidsbolig er byggemeldt 10.05.2017
Tillatelse er gitt den 15.06.2017 i sak 17/00563
Ferdigattest foreligger, datert 28.10.2022

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom/ teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Terrassedør og boddør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom/ teknisk rom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom/ teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Hytte

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

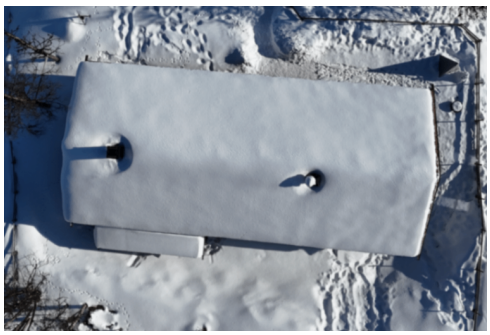
TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torvtekking. Undertak med bordtak. Tak over utvendig bod er tekket med asfaltpapp.

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når snø er borte.



Snødekket tak

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord av trevirke.

Renner og beslag var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder og synlige forhold. Ytterligere undersøkelser anbefales når snø er borte.

Følgende opplyses i tilsynsrapport fra Hallingdal brann- og redningstjeneste iks:

Tilstandsrapport

Torvtak har ikke et absolutt krav om trinn/takstige, men vi gjør oppmerksom på at feiing kun kan utføres når det er tilfredsstillende sikkert å gå på taket. Du kan dermed risikere å måtte betale for oppmøte av feier, også utan at han går opp på taket. Feieren skal risikovurdere alle tak han går opp på.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Rust på takfotbeslag registrert.
• Takrenne og nedløpsrør mangler på tak for bod.
• Begrenset inspeksjonsmulighet grunnet snødekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Rust på beslag bør utbedres for å hindre forringelse.
• Takrenner og nedløpsrør anbefales montert på bod for å sikre kontrollert bortledning av takvann.
• Videre undersøkelser må påregnes når snødekke er borte.

Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.



Takvann ledes ikke vekk fra bygningen



Rust på takfotbeslag registrert



Takrenne og nedløpsrør mangler for bod

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Liggende bord nederst på vegg og ved etasjeskille.

Noe tørkesprekker er registrert på ytterkledning på gavel mot sør. Anses som normal slitasje. Oveflatebehandling må påregnes.
Noe manglende avslutning ved overgang drager-vegg-tak registrert. Sluttføring må påregnes.

Tilstandsrapport





Noe tørkesprekker på kledning



Manglende avslutning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Kaldt loft med utvendig adkomst via luke i gavelvegg.
Prefabrikkerte takstoler. Luftespalte ved takfot.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon ble inspisert via gangbart areal på loft, der det ble lyst med lommelykt.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Terrassedør og boddør

Beskrivelse

Malt terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2018. Boddør med profilert utførelse utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Utvendig omramming for terrassedør er ikke sluttført.
• Avflassing av maling registrert på terrassedør.
• Boddør subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Eier opplyser at utvendig omramming skal sluttføres før evt. overtakelse.
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedring av maling på terrassedør.
• Det må påregnes justering av dører som subber.



Utvendig omramming mangler



Malingsflass



TG 1 Hovedddør

Beskrivelse

Malt hoveddør med profilert utførelse.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting mot nord med adkomst fra stue. Overflater i støpt betong. Konstruksjonen er overbygget.
Støpt plate av betong (med varmekabler) ved inngangsparti med takoverbygg.





Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er lagt betongheller på mark rundt deler av hytta (opplyst av eier).

Dette er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsaklig preget av (egen beskrivelse for våtrom):
Gulv: Parkett, fliser i entré.
Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.
Downlights i himlinger for entré og gang.

Det er registrert noe mangelfull sluttføring av lister/fuging enkelte steder.
Eier opplyser at manglende overganger /lister skal sluttføres før evt. overtakelse.

Normal bruksslitasje må forventes i en hytte og vurderes ikke som avvik slik hytta fremsto på befaring, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1.

Tilstandsrapport







Eksempel, list/ fuging mangler

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på grunn.

I henhold til NS3600 skal det undersøkes minst to relevante rom per etasje. Målingene er stikkprøvebasert, og begrenset av møbler o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert.

I stue/ kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 4 mm over en lengde på 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.
I entré ble det målt høydeforskjeller på ca. 6 mm over en lengde på 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.

Avvikene som er målt i overnevnte rom er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I stue er det peisovn med klebersteinsomramming, tilknyttet stålpipe. Ildfast plate på gulv foran ildstedet.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Formpressede profilerte innerdører. Foldedør for TV-stue/soverom.

Enkelte dører subber i karm og har behov for justering (master bedroom).
Justering av dører regnes som normalt vedlikehold.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I enkelte rom er det innbygde skap og senger.

Tilstand på fast inventar er ikke vurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad.







VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Eier opplyser at arbeider er utført av firma.

Tilstandsrapport

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel på vegger og i himling. Fliser på vegger i dusjsone.
Downlights i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Vegger i våtsone for dusj og vask er kledd med trepanel og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan membran i dusj er avsluttet i overgang flis/trepanel. Overgang mellom flis og panel skal være utført på en slik måte at vann fra dusj ikke kan trenge inn trevegg og føre til fuktskade.
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (nærmere enn 1 meter fra dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Trepanel er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved prosjektering/ utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til materialet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt/på uegnet materiale bør unngås/begrenses.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i våtsone, om mulig.
• Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til vinduet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt vindu bør unngås/begrenses, vær oppmerksom ved bruk.
Det er ikke registrert skader eller indikasjoner på fukt som tilsier behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Eksempel, vindu og panel i våtsonen

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Ifølge eier/utførende kan tett oppkant under dør/terskel på min. 15 mm dokumenteres. I den sammenheng settes TG 1.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran: smøremembran. Utførelse av membran er ikke fremlagt for takstmann.
I egenerklæringsskjema opplyser eier at dokumentasjon finnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist tilstrekkelig dokumentasjon på selve utførelsen av membran/tettesjikt. Det er ikke påkrevd at utførende har eller leverer fra seg slik dokumentasjon, men NS3600 (referansenivået til "Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)", gjeldene fra 01.01.2022 krever dette for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Innhent dokumentasjon om mulig.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil med integrert belysning, vegghengt høyskap, vegghengt toalett, glassdører til dusj, dusjopplegg på vegg.

Det er registrert at dusjstang er litt løs. Eier opplyser at dusjsstang vil bli etterstrammet før evt. overtakelse.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Fuktsøk

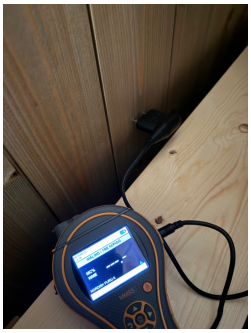
Beskrivelse

Det er utført fuktsøk (stikkprøvebasert) ved overflatesøk og med pigger i tre for gulv og vegger i våtrommet. Det er også utført samme undersøkelse for tilliggende soverom.
Ingen unormale verdier er registrert.









ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.
Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/ teknisk rom fra byggeår.

Eier opplyser at arbeider er utført av firma.

Tilstandsrapport

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel på vegger og i himling. Fliser på vegger i dusjsone.
Downlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vegger i våtsone for vask er kledd med trepanel og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan membran i dusj er avsluttet i overgang flis/trepanel. Overgang mellom flis og panel skal være utført på en slik måte at vann fra dusj ikke kan trenge inn trevegg og føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Trepanel er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved prosjektering/ utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til materialet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt/på uegnet materiale bør unngås/begrenses.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i våtsone, om mulig.

ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Det vil kunne være mindre avvik for fall iht. preakseptert løsninger i teknisk forskrift, men det vurderes at funksjonskravet er oppfylt.

ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Membran: smøremembran. Utførelse av membran er ikke fremlagt for takstmann. I egenerklæringsskjema opplyser eier at dokumentasjon finnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist tilstrekkelig dokumentasjon på selve utførelsen av membran/tettesjikt. Det er ikke påkrevd at utførende har eller leverer fra seg slik dokumentasjon, men NS3600 (referansenivået til "Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)", gjeldene fra 01.01.2022 krever dette for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon om mulig.



ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder,trykktank, vannfordelingsskap, sikringsskap etc. er plassert på dette rommet. (se egen beskrivelse for tilstand for dette)

ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.
Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Fuktsøk

Beskrivelse

Det er utført fuktsøk (stikkprøvebasert) ved overflatesøk og med pigger i tre for gulv og vegger i våtrommet. Det er også utført samme undersøkelse for tilliggende soverom.
Ingen unormale verdier er registrert.

Tilstandsrapport






KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og kompositt kjøkkenkum.
Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn og
oppvaskmaskin. Flislagt bakvegg over deler av benkeplate. Automatisk vannstoppsystem montert i benkeskap. Komfyrvakt er montert over kokesone.
Innbygd kjøleskap er plassert i entré.

I overgang mellom deler av benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.

Takstmann har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer. Normal slitasje må påregnes. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







Det anbefales å etablere tettesjikt i overgang mellom benkeplate/vegg

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

I hytta er det synlig plast hovedvannledning med reduksjonsventil og stoppekran. Vanninntak med varmekabel. Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.
Automatisk vannstoppsystem for kjøkken.
Vannfordelingsskap er ikke besiktiget da nøkkel ikke var tilgjengelig.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er avvik:

• Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Alle avløp skal luftes over tak for å slippe ut overtrykk, slik at avløpet fungerer som forventet. Tiltak må utføres på avløpsanlegget for å lukke avviket.



Lufting av avløpsanlegg må føres over tak

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2019. Plassert på vaskerom/ teknisk rom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Oppvarming av hytte

Beskrivelse

Opppvarming av hytta skjer ved bruk av strøm og vedfyring.
Varme i gulv for alle rom. Kombinasjon av nedstøpte varmekabler og varmefolie.
Ildsted i stue/ kjøkken.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

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 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser. I hovedsak skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning og forankoblet vern i utvendig skap, ikke besiktiget av takstmann.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst å være utført av firma.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

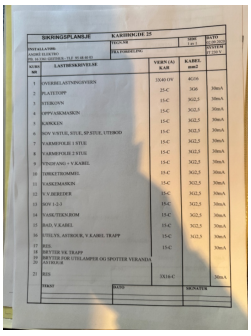
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

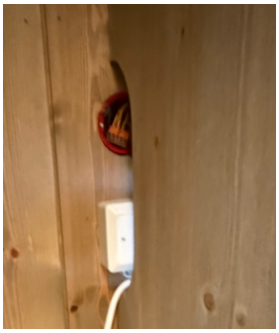
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Manglende forblendingslokk registrert enkelte steder. Må etableres.







Eksempel, manglende forblendingslokk/ deksel



Eksempel, manglende forblendingslokk/ deksel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmur av betong. Ringmur for utvendig bod av lettklinkerblokker.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Utvendige vann- og avløpsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Hytta er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Hytta ligger i område med høye radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.
Hytta er oppført med radonsperre med dokumentasjon i form av bilder. Radonbrønn fra grunn til kaldt loft er etablert. Brønn er tapet/ tettet på kaldt loft.
Luftehatt er klargjort på tak.
Det er ikke foretatt radonmålinger. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og vurdere tiltak etter gjennomført måling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

6 kg brannslukningsapparat er for gammelt.

Konsekvens/tiltak

Service må gjennomføres eller nytt brannslukningsapparat må anskaffes.



Brannslukningsapparat må ha service eller erstattes med nytt



Rør fra radonbrønn



Luftehatt klargjort for radonrør

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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

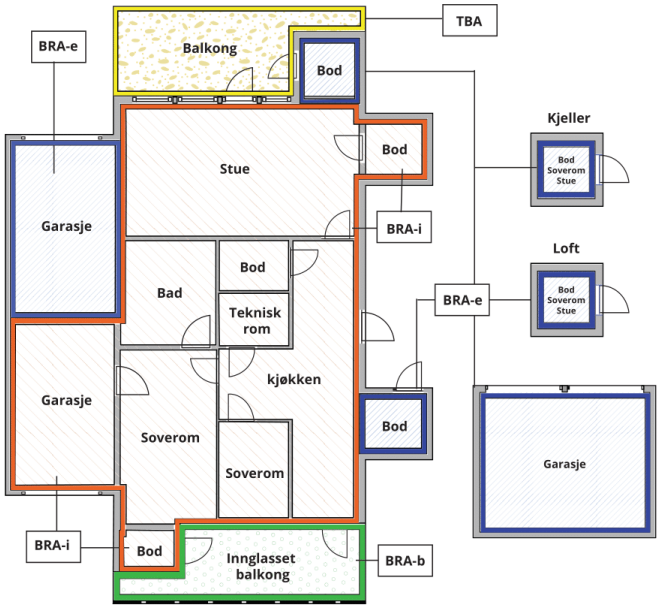
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	95	6		101	8
SUM	**95**	**6**			**8**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde: Varierende, men målt ca. 224 cm for bad og vaskerom, ca. 228 cm for soverom. Stue/kjøkken har raustet/ skrå himling, målt ca. 229 cm ved langvegger.

Som TBA er overbygget betongplatting/ terrasse mot nord på 5 m² og overbygget betongplatting ved inngangsparti på 3 m² medtatt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fritidsbolig er byggemeldt 10.05.2017
Tillatelse er gitt den 15.06.2017 i sak 17/00563
Ferdigattest foreligger, datert 28.10.2022

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Endre Lie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	56	1187		0	1012 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Karihøgde 25

Hjemmelshaver
Nygaard Bodil Søgnen, Nygaard John

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra borehull.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert av detaljreguleringsplan for Bøgaset med planident 01200505 vedtatt 28.06.2005.
Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse med tilhørende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi