Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bøgasetvegen 245 , 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 56, bnr. 945

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 23.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21693-1374 **Referansenummer:** PE9013

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter 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



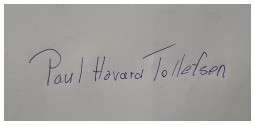
Gaute Garnås

Uavhengig Takstingeniør

gaute@drammentakst.no

908 00 042

Medansvarlig



Paul Håvard Tollefsen

Intern Takstingeniør

paul@drammentakst.no

957 88 675

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 ivaretatt. 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 lovlighet (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 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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

Fritidsboligen er utvendig kledd med stående panel og har saltakskonstruksjon tekket med aluminiumsplater.
Fundamenteringen er på ringmurer, forskalings elementer og pilarer med bjelkelag og stubbloftskonstruksjon.

Fritidsboligen er på 1 etasje med en sove hems og har en tilhørende bod

REFERANSE.
Fritidsboligen er opprinnelig bygget i 1965, tilbygget i flere omganger etter dette.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Fritidsboligens tilstand er normal, med referanse til alder.
Det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold og noe oppgraderinger med tiden.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis
det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taket har taktekking av metallplater. Det er besiktiget fra taket.
Taket er tekket om i 2013.

Ifølge tidligere rapport fra 2024 (salgsoppgave) er dette opplyst i egenerklæringen fra forrige eier.
Arbeidet er utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Det er ikke registrert synlige skader på taktekkingen ved befaringen.
Det kan likevel ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller mangler som ikke lot seg avdekke ved inspeksjonen.

Levetider:
Aluminiumsplater: ca. 50–80 år Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
Normal tid før utskifting av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 å
Det er takrenner og nedløp av metall, samt utvendige beslag.
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.
Alder er ukjent.
Taket har saltak. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og drager med sperretak på deler av bygget.
Det er både kaldtloft og oppvarmet loftsrom/sovehems.
Kryploft har tilgang via luke i vegg på sovehems.

Takkonstruksjonen er kun begrenset kontrollert fra luken, da det var vanskelig å bevege seg innover i kryploftet.
Det ble ikke registrert skader ved befaringen, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skjulte skader.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt stående trepanel.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 1-lags glass.

Enkelte av vinduene er fra 2008, dette ble observert på produktmerking.
Det er også en del eldre vinduer.
Malt hovedytterdør med glassfelt og balkongdør med glassfelt, begge i treverk med 2-lags glass.
Terrasse er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.
Utvendig trapper er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.
Boden har et areal på ca. 13 m².

Boden er utvendig kledd med stående panel og har saltakskonstruksjon tekket med aluminiumsplater.
Fundamenteringen er på pilarer med bjelkelag og stubbloftskonstruksjon.
Det er fremført strøm til bygningen.

Innvendig er omtrent halvparten av boden innredet og isolert, med malte plater på vegger, panel i himling og gulv med belegg.
Den resterende delen fremstår som et uisolert kaldlager, med synlige vindsperreplater og stenderverkskonstruksjon.

Bygningen fremstår som en kombinasjon av isolert bodareal og uisolert lagringsareal.

Avvik:
- Takrenner burde renses.
- Vindskibord/isbord bør påregnes skiftet ut.

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

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består hovedsakelig av laminat, med teppegulv på noen soverom.
Overflater på vegger består av stående trepanel, samt en vegg på soverommet med tøystrie.
Himlingen er malt trepanel.
I hytten er det et trebjelkelag i 1. etasje.
Mellom 1. etasje og loftsrom/sovehems er det et standard trebjelkelag, isolert i henhold til byggeskikk og alder.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst.
Fargen gul indikerer moderat til lav forekomst av radon.
Det er pipe i teglstein og peisovn innvendig i hytten.
Utvendig pipe er kledd med beslag.
Tilstanden innvendig i pipen er ikke kontrollert, da dette krever spesialkompetanse.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller under kjøkken med varmtvannsbereder.
Det er en malt tretrapp.
Innvendig trapp opp til hems i første soverom til høyre ved inngangsdøren.

Innvendig trapp til areal som ikke er måleverdig, og er unntatt fra øvrige bestemmelser i TEK17 § 12-14. Trapp.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Innvendige dører er profilerte, malte fyllingsdører. Én av dørene har glassfelt.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble observert muselort i kryploftet ved inspeksjonsluken på sovehemsen.
Kryploftet har tilgang via luke i vegg på sovehemsen.
Badstue:
Veggene er kledd med stående trepanel, og himlingen er utført med trepanel.
Det er innredet med badstuebenker i to høyder, badstueovn, ventilasjonsåpning i vegg over dør, belysning og gulv med belegg.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har stående panel på veggene og panel i himlingen.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er benyttet en type filtmembran med smøremembran på.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet er innredet med skap med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Rommet har naturlig ventilasjon.
Hulltaking er utført i vegg mot gang ved toalett.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

Selv om det ikke ble observert fukt ved hulltaking, friskmeldes ikke dette badet grunnet alder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og med hvitevarer som: stekeovn med platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frys.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Nei
Kjøkkenvifte virker som normalt, ser ut til å være med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Rommet med liten vaskemaskin benyttes som bod/vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er i kobber og noe plast/rør i rør system.
Stoppekranen er plassert i krypkjelleren under kjøkkenet, sammen med varmtvannsberederen.
Det er lys i taket og panelovn på veggen for å holde varmen.
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.
Det er naturlig ventilasjon gjennom vinduer i bygget og en ventil i stue.
Det er naturlig avtrekk på bad og ventilator med kullfilter på kjøkken.

Det anbefales å montere ventiler i vegg i alle oppholdsrom.
Peis i stue, elektriske panelovner på vegg rundt om i hytten, samt luft-til-luft varmepumpe.
Varmekabel i gulv på bad.
Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter, plassert i luke under kjøkkenet.
Tanken er plassert i krypkjeller sammen med en liten varmeovn og lys i taket.
Tanken er fra 2020 merket på produkt.
Det er installert en gråvannstank og én septik-/pumpetank under hytta på utsiden.

Det anbefales generelt at VVS-røropplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger.
Gråvannstank og septik-/pumpetank er ikke kontrollert i sin helhet.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert er uvisst.

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.
Det er røykvarsler i alle soverom i hytta, samt en røykvarsler i overgangen mellom stue og kjøkken.
Brannslukningsapparat er plassert på vegg ved døren inn til vaskerom/bod, bak døren.
Apparatet er fra 2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen under den gamle hytten består av stedlige masser som jord og stein, mens byggegrunnen under den nye hytten skal være av drenende masser.
Det er pukk og drenerende sjikt på den nyere delen av tilbygget/bygget.
På den eldre delen er det dårlig drenering.

Noen av påbyggene fremstår å være fundamentert på betongsøyler, mens resten av hytten har ringmur med bjelkelag og ringmurselementer i isopor.
Terrenget på tomten er hovedsakelig flatt, med enkelte områder som har noe helning.
(innvendig, svarte eller hvite avløps rør) og vannledning av plast (PEL eller PE).
Dokumentasjon på alder for både vann- og avløpsledninger mangler.

Vannforsyningen er tilknyttet privat brønn via et pumpehus.
Pumpehuset er felles for denne eiendommen og naboeiendommen.
Opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave.
Mangler dokumentasjon.
Septiktanken fremstår å være fra 2010.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

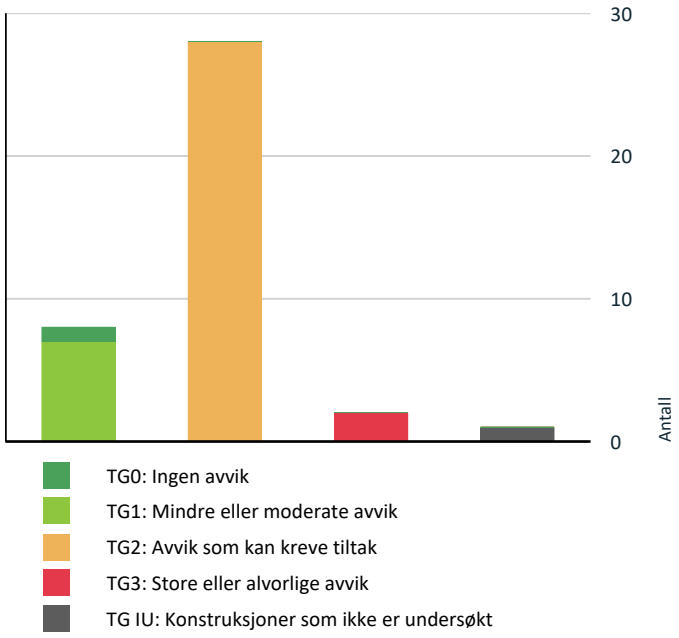
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bygningen er ikke tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. I henhold til opplysninger fra kommunen er dette en lovlig løsning, men den er ikke formelt godkjent.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

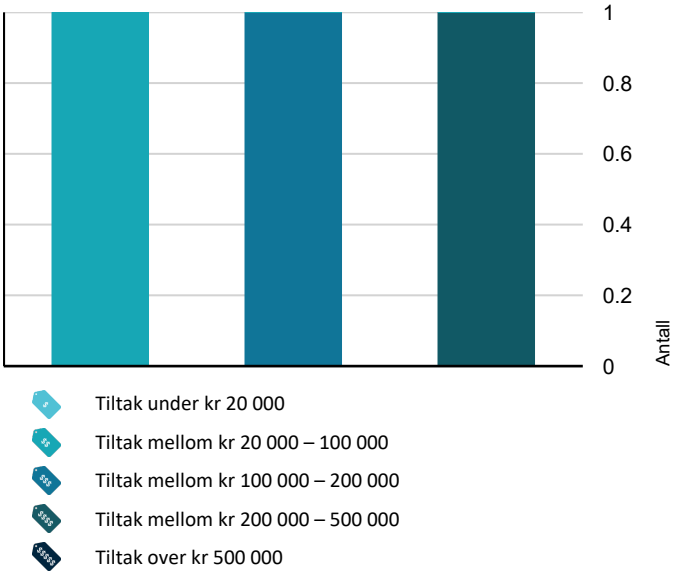
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet fritidsboligen siden 2024. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet.

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 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Panel på vegg bak vask, som befinner seg i våtsone, er ikke utført med fuktbestandige materialer i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Våtsoner på vegger strekker seg 1 meter ut fra dusjsone og 50 cm over og til siden for håndvask, innredning og sisterne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren under den øvrige delen av hytten, og den er derfor ikke undersøkt innvendig.

Det er i senere tid lagt laminatgulv over luken.

I tidligere rapport fra 2024 (salgsoppgave) er det gitt TG3 med hensyn til fukt og råte.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur bak hytten.
Over halvparten av forventet levetid har passer på renner og nedløp.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Takrennene er fulle av skitt, noe som kan hindre tilfredsstillende bortledning av vann.
Noen av vinduene rundt hytten har kledning og listverk som er montert for tett ned mot vannbrettet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det ble ikke observert lufting i gavler eller utlufting ved utvendig gesims.
Det er påvist svekkelser og vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen. Det er en stor svai på taket på baksiden av hytten, noe som indikerer mulige setninger i grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist punktvise utbøyinger på yttervegg mellom kjøkkenvinduene på baksiden av hytten.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Ved stikkprøver ble det registrert at det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.
Ved stikkprøver ble det registrert manglende eller åpninger i gnagesikring (musetetting) enkelte steder.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Vinduene på begge sider av terrassedøren tar i hengslene ved åpning og lukking, sett fra innsiden.
Vinduet ved kjøkkenet (eldre vindu) lar seg ikke åpne eller lukke.
Vinduet ved soverommet i inngangspartiet tar i nedre del av ytterkarmen ved åpning og lukking.
Vinduet i det midtre soverommet tar i nedre del av vinduskarmen ved åpning og lukking.

Normal forventet levetid for trevinduer er 20–60 år.
Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Ytterdøren/hovedinngangsdøren er ikke strammet godt nok inn mot pakningen, og det er lysinnslipp gjennom pakningen.
Terrassedøren subber noe ved terskelen på vridersiden.

Utvendig > Terasser og plattinger på terreng Gå til side

Terrasse er generelt slitt og har utsatt vedlikehold.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Soverom rett til høyre for inngangsdøren: Gulvet svikter, og når man trår på gulvet i hjørnet ved trappen, oppstår det knirkelyd og en åpning på 5–6 mm under listen.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er registrert flere mindre avvik som bør vurderes utbedret:
Mellom listverk på dør og vindu ved terassedøren i stuen ser man rett inn i åpen plast/isolasjon
Ujevnheter ved overganger/samenføtninger av hytta

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Følgende retningsavvik ble registrert:
- Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm over 2 meter ved spisestuegruppe.
- Det er målt høydeforskjell på ca. 30 mm over 2 meter på soverommet bak kjøkken.
- Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm over 2 meter i stue/sittekrok.
- Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm over 2 meter fra pipe og ut mot inngangspartiet.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Feieluken var malt igjen og lot seg ikke åpne.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Døren mellom inngang og hytte subber noe i gulvet på dørvridersiden.
Det er et stort hakk i overgangslisten/terskelen på døren til badet.
Dører har passert over halvparten av forventet leve tid.
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.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det ble observert muselort ved inspeksjonsluken.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
Det ble registrert oppsug av fukt i benkeføttene til badstubenken.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side
VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
På baksiden av hytten er det lite eller ingen drenering.
Normalt forventet levetid for drenering er ca. 30 år.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det ble på befaring registrert at hytten har sunket på den ene siden, og det må foretas tiltak for å rette opp denne.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.
Dette gjelder på baksiden av hytten.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Over halvparten av forventet levetid for septiktanken er oppbrukt.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.
Kravet er minimum 25 mm.

Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side
Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
Grunnet alder.
Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side
Over halvparten av forventet brukstid på membran har passert.
Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er tegn til vannmerker i skapet på badet, noe som indikerer at det har vært en lekkasje her. Underskapet er skadet som følge av dette.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det er kun tillaget naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert noen bukskader på hyllen over kjøkkenet og på benkeplaten. I tillegg mangler noen treklosser på bakveggen ved stekeovnen.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Ferie og fritid

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen har normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Ved befaringen ble det observert at bygningen har blitt utvidet med flere tilbygg oppført i ulike byggefaser Fritidsboligen ble byggemeldt 01.09.1965. Tillatelse ble gitt 14.09.1965, sak 133. Tilbygg til fritidsboligen ble byggemeldt 04.09.1974. Tillatelse ble gitt 25.09.1974, sak 273/74. Tilbygg til fritidsboligen ble byggemeldt 06.07.2009. Tillatelse ble gitt 03.12.2009, sak 09/953.
2010	Nytt uthus,	I tidligere rapport fra 2024 (salgsoppgave) er det opplyst om dette i egenerklæring av forrige eier. Kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
2010	El anlegg	Nytt anlegg i 2010 på nye delen og utbedring av den opprinnelige delen. opplysning funnet i tidligere rapport fra 2024 (salgsoppgave) er det opplyst om dette i egenerklæring av forrige eier. Av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
2013	Nytt tak	I tidligere rapport fra 2024 (salgsoppgave) er det opplyst om dette i egenerklæring av forrige eier. Kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har taktekking av metallplater. Det er besiktiget fra taket.
Taket er tekket om i 2013.

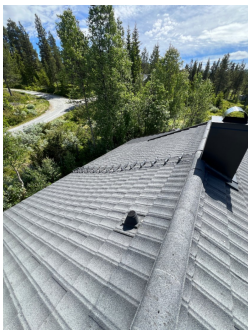
Ifølge tidligere rapport fra 2024 (salgsoppgave) er dette opplyst i egenerklæringen fra forrige eier.
Arbeidet er utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Det er ikke registrert synlige skader på taktekkingen ved befaringen. Det kan likevel ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller mangler som ikke lot seg avdekke ved inspeksjonen.

Levetider:
Aluminiumsplater: ca. 50–80 år Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
Normal tid før utskifting av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 å

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp av metall, samt utvendige beslag. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.
Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur bak hytten.
- Over halvparten av forventet levetid har passer på renner og nedløp.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

- Takrennene er fulle av skitt, noe som kan hindre tilfredsstillende bortledning av vann.
- Noen av vinduene rundt hytten har kledning og listverk som er montert for tett ned mot vannbrettet.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Det må påregnes oppgradering av utvendig beslag, renner og nedløp.
- Takrennene bør renses for skitt og løv for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann.
- Det anbefales og kappe lister rundt utvendig vindu slik at listene ikke ligger ned til beslag, dette kan føre til råte/skade.







taknedløp ved grunnmur bak hytten. har mot fall på drenerings rør.



Listverk som er montert for tett ned mot vannbrettet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltak. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og drager med sperretak på deler av bygget.
Det er både kaldtloft og oppvarmet loftsrom/sovehems.
Kryploft har tilgang via luke i vegg på sovehems.

Takkonstruksjonen er kun begrenset kontrollert fra luken, da det var vanskelig å bevege seg innover i kryploftet.
Det ble ikke registrert skader ved befaringen, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skjulte skader.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det ble ikke observert lufting i gavler eller utlufting ved utvendig gesims.

• Det er påvist svekkelser og vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen. Det er en stor svai på taket på baksiden av hytten, noe som indikerer mulige setninger i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Svekkelser eller deformasjoner i takkonstruksjonen kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre skade eller i verste fall konstruksjonssvikt.

• Utbedring må utføres dersom det avdekkes konstruksjonssvikt eller setningsskader, for å unngå ytterligere deformasjon, redusert bæreevne og risiko for følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Svai på taket på baksiden av hytten



Kryploft



Det ble ikke observert lufting i gavler

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt stående trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist punktvise utbøyinger på yttervegg mellom kjøkkenvinduene på baksiden av hytten.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

• Ved stikkprøver ble det registrert at det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

• Ved stikkprøver ble det registrert manglende eller åpninger i gnagesikring (musetetting) enkelte steder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av utbøyningene på ytterveggen for å hindre videre deformasjon og redusere risikoen for konstruksjonsskader eller svekket bæreevne.
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



åpninger i gnagesikring (musetetting) enkelte steder.



liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.





Punktvise utbøyinger på yttervegg mellom kjøkkenvinduene på baksiden av hytten.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 1-lags glass.

Enkelte av vinduene er fra 2008, dette ble observert på produktmerking.
Det er også en del eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Vinduene på begge sider av terrassedøren tar i hengslene ved åpning og lukking, sett fra innsiden.
Vinduet ved kjøkkenet (eldre vindu) lar seg ikke åpne eller lukke.
Vinduet ved soverommet i inngangspartiet tar i nedre del av ytterkarmen ved åpning og lukking.
Vinduet i det midtre soverommet tar i nedre del av vinduskarmen ved åpning og lukking.

Normal forventet levetid for trevinduer er 20–60 år.
Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport



Vinduet ved kjøkkenet (eldre vindu) lar seg ikke åpne eller lukke.



Vinduet ved soverommet i inngangspartiet tar i nedre del av ytterkarmen ved åpning og lukking.



Vinduet i det midtre soverommet tar i nedre del av vinduskarmen ved åpning og lukking.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med glassfelt og balkongdør med glassfelt, begge i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren/hovedinngangsdøren er ikke strammet godt nok inn mot pakningen, og det er lysinnslipp gjennom pakningen.
- Terrassedøren subber noe ved terskelen på vridersiden.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Terrassedøren bør justeres slik at den ikke subber mot terskelen, for å unngå unødvendig slitasje på dør og terskel samt sikre god funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på både dør og terskel.

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

Tilstandsrapport



Ytterdøren/hovedinngangsdøren



Terrassedøren



Ytterdøren/hovedinngangsdøren



lysinnslipp gjennom pakningen.

TG 2 Terasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.

Vurdering av avvik:

• Terrasse er generelt slitt og har utsatt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Terrassen bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling, samt eventuelt utskifte skadede eller slitte bord. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid.

Tilstandsrapport









Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper er oppført i trekonstruksjon med bjelker og tekket med gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i treverk.







Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boden har et areal på ca. 13 m².

Boden er utvendig kledd med stående panel og har saltakskonstruksjon tekket med aluminiumsplater.

Tilstandsrapport

Fundamenteringen er på pilarer med bjelkelag og stubbloftskonstruksjon.
Det er fremført strøm til bygningen.

Innvendig er omtrent halvparten av boden innredet og isolert, med malte plater på vegger, panel i himling og gulv med belegg.
Den resterende delen fremstår som et uisolert kaldlager, med synlige vindsperreplater og stenderverkskonstruksjon.

Bygningen fremstår som en kombinasjon av isolert bodareal og uisolert lagringsareal.

Avvik:
- Takrenner burde renses.
- Vindskibord/isbord bør påregnes skiftet ut.

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









INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består hovedsakelig av laminat, med teppegulv på noen soverom.

Vurdering av avvik:
• Soverom rett til høyre for inngangsdøren: Gulvet svikter, og når man trår på gulvet i hjørnet ved trappen, oppstår det knirkelyd og en åpning på 5–6 mm under listen.

Konsekvens/tiltak
• Gulvet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til svikten, knirkelyden og åpningen under listen.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å unngå videre skade på gulvkonstruksjonen og redusere risikoen for økt slitasje eller fremtidige følgeskader.
• Det er ikke behov for strakstiltak, men dersom etasje skal renoveres må det påregnes noe opprettinger.

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

Overflater bør vedlikeholdes eller oppgraderes etter behov for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader over tid.

Tilstandsrapport





Før man trår 1-3mm





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater på vegger består av stående trepanel, samt en vegg på soverommet med tøystrie.
Himlingen er malt trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flere mindre avvik som bør vurderes utbedret:
Mellom listverk på dør og vindu ved terassedøren i stuen ser man rett inn i åpen plast/isolasjon
Ujevnheter ved overganger/samenføtninger av hytta

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres utbedringer av åpne overganger mellom listverk og synlig plast/isolasjon for å hindre varmetap, trekk og mulig fuktskade.

Ujevnheter ved overganger og sammenføyninger bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet og estetisk utførelse, samt redusere risiko for fremtidige skader.

Det er ikke flyttet på løsøre eller innbo under befaringen.
Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som anses som normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt fritidsbolig og kommenteres ikke særskilt. Overflateoppussing kan ofte være aktuelt ved kjøp av en brukt fritidsbolig.

Tilstandsrapport






Listverk, som bør utbedres.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

I hytten er det et trebjelkelag i 1. etasje.
Mellom 1. etasje og loftsrom/sovehems er det et standard trebjelkelag, isolert i henhold til byggeskikk og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

• Følgende retningsavvik ble registrert:
- Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm over 2 meter ved spisestuegruppe.
- Det er målt høydeforskjell på ca. 30 mm over 2 meter på soverommet bak kjøkken.
- Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm over 2 meter i stue/sittekrok.
- Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm over 2 meter fra pipe og ut mot inngangspartiet.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

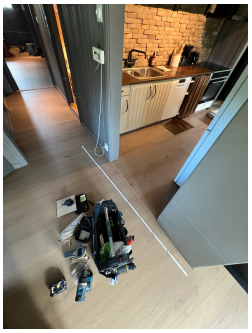
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• For å utbedre retningsavvikene må gulvkonstruksjonen rettes opp.
Konsekvensen av slike skjevheter kan være utfordringer med møblering, redusert bokomfort og økt risiko for fremtidige konstruksjonsskader dersom avvikene skyldes setninger eller svikt i bærende konstruksjoner.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og omfang før eventuelle tiltak vurderes.
• Det er ikke behov for strakstiltak, men dersom etasje skal renoveres må det påregnes noe opprettinger.

Tilstandsrapport

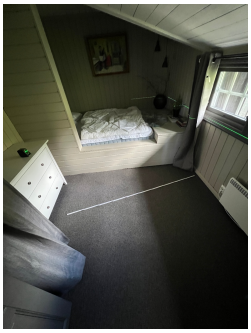




ca. 30 mm over 2 meter fra pipe og ut mot inngangspartiet.



ca. 30 mm over 2 meter fra pipe og ut mot inngangspartiet.



ca. 30 mm over 2 meter på soverommet bak kjøkken.

Radon

Beskrivelse

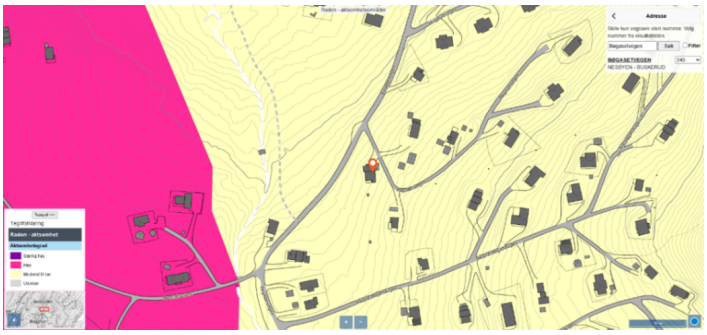
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst.
Fargen gul indikerer moderat til lav forekomst av radon.

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 inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Radon kart

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og peisovn innvendig i hytten.
Utvendig pipe er kledd med beslag.
Tilstanden innvendig i pipen er ikke kontrollert, da dette krever spesialkompetanse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Feieluken var malt igjen og lot seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak
• Feieluken må frigjøres og gjøres tilgjengelig for inspeksjon og feiing, for å sikre forsvarlig brannsikkerhet og tilfredsstille krav fra brann- og feiervesenet. Dersom feieluken ikke kan åpnes, øker risikoen for opphopning av sot og brannfare.





Feieluken malt igjen





Utvendig pipe er kledd med beslag

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller under kjøkken med varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren under den øvrige delen av hytten, og den er derfor ikke undersøkt innvendig.

Det er i senere tid lagt laminatgulv over luken.

I tidligere rapport fra 2024 (salgsoppgave) er det gitt TG3 med hensyn til fukt og råte.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere adkomst for å kunne foreta en grundigere kontroll.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det anbefales å montere en heldekkende duk på gulvet i krypkjelleren for å hindre at fukt og vann trenger opp.
Videre bør det etableres drenering rundt bygningen for å sikre et tørt miljø.

Tilstandsrapport



under kjøkken



Krypkjeller under kjøkken



Luke ved/under kjøkken.



Lufting i mur hovedhytte

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp.
Innvendig trapp opp til hems i første soverom til høyre ved inngangsdøren.

Innvendig trapp til areal som ikke er måleverdig, og er unntatt fra øvrige bestemmelser i TEK17 § 12-14. Trapp.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.







Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte, malte fyllingsdører. Én av dørene har glassfelt.

Vurdering av avvik:

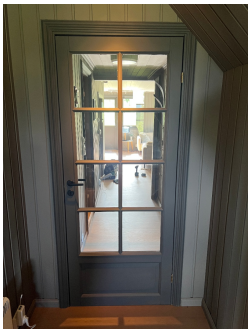
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Døren mellom inngang og hytte subber noe i gulvet på dørvridersiden.
• Det er et stort hakk i overgangslisten/terskelen på døren til badet.
• Dører har passert over halvparten av forventet leve tid.
Normal tid før kontroll og justering av 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.

Konsekvens/tiltak

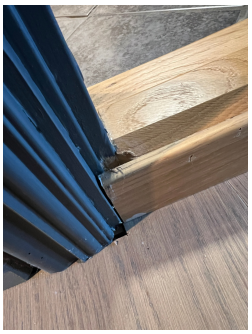
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på døren.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Dører har passert over halvparten av forventet leve tid.
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.





Dør som subber.



hakk i overgangslisten/terskelen på døren til badet.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble observert muselort i kryploftet ved inspeksjonsluken på sovehemsen.
Kryploftet har tilgang via luke i vegg på sovehemsen.

Vurdering av avvik:

• Det ble observert muselort ved inspeksjonsluken.

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.





Mulig inngang for gnagere

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Badstue:
Veggene er kledd med stående trepanel, og himlingen er utført med trepanel.
Det er innredet med badstuebenker i to høyder, badstueovn, ventilasjonsåpning i vegg over dør, belysning og gulv med belegg.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert oppsug av fukt i benkeføttene til badstubenken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktoppsug i benkeføttene, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller benytte materialer som tåler fukt bedre.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og redusert levetid på benkene.





Oppsug av fukt i benkeføttene til badstubenken.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• 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.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett 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 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har stående panel på veggene og panel i himlingen.

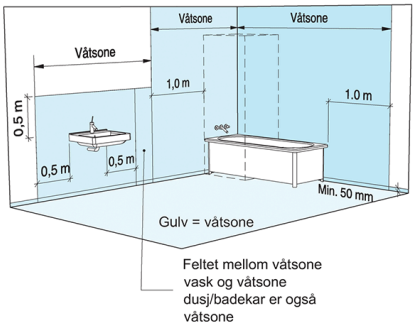
Vurdering av avvik:
• Panel på vegg bak vask, som befinner seg i våtsone, er ikke utført med fuktbestandige materialer i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Våtsoner på vegger strekker seg 1 meter ut fra dusjsone og 50 cm over og til siden for håndvask, innredning og sisterne.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må overflater på panel i våtsone skiftes til egnet materiale.
Eventuelt må det dokumenteres at panel er behandlet med overflatebehandling som
er egnet i våtsoner. Det er fare for at det over tid vil oppstå fuktskader
på overflater. Bruken vil være avgjørende.
• Panel som befinner seg i våtsonen bak vask må skiftes ut med fuktbestandige materialer i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skade på veggkonstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Panel i våtsone

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.
Kravet er minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Badet fungerer med dette avviket. Ved eventuell renovering bør det etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel i henhold til gjeldende krav.

For liten høydeforskjell øker risikoen for at vann blir liggende på gulvet og ikke renner til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Bruk av nal for å fjerne vann må derfor påregnes.
• Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.





Høyde ved sluk



Høyde ved dør

Tilstandsrapport

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er benyttet en type filtmembran med smøremembran på.

Vurdering av avvik:

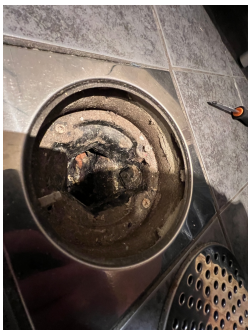
• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Grunnet alder.

• Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid på membran har passert.
Normal tid før utskifting av membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Halvparten av forventet leve-brukstid er passert på membran.
Konsekvens er at bygningsdelens gjenværende brukstid er begrenset.





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med skap med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn til vannmerker i skapet på badet, noe som indikerer at det har vært en lekkasje her. Underskapet er skadet som følge av dette.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring av underskapet og årsaken til vannlekkasjen må identifiseres og utbedres for å hindre ytterligere skade. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, råte og eventuelt soppdannelse i konstruksjonen.







Vannmerker i skapet på bade

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er kun tillaget naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er utført i vegg mot gang ved toalett.

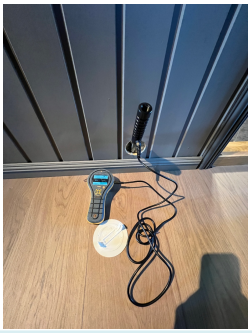
Tilstandsrapport

Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

Selv om det ikke ble observert fukt ved hulltaking, friskmeldes ikke dette badet grunnet alder.







KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med utluft og med hvitevarer som: stekeovn med platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frys.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noen bukskader på hyllen over kjøkkenet og på benkeplaten. I tillegg mangler noen treklosser på bakveggen ved stekeovnen.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkken fungerer, men grunnet alder kan det påregnes vedlikehold/oppgraderinger.

• Det bør utføres lokal utbedring eller utskiftning av skadede deler på hylle og benkeplate for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader. Manglende treklosser ved stekeovnen bør ettermonteres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere slitasje på innredningen.

Tilstandsrapport









ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte virker som normalt, ser ut til å være med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.



TOALETTROM

ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet med liten vaskemaskin benyttes som bod/vaskerom.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i kobber og noe plast/rør i rør system.
Stoppekranen er plassert i krypkjelleren under kjøkkenet, sammen med varmtvannsberederen.
Det er lys i taket og panelovn på veggen for å holde varmen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det er testet og fungerte ved befaring.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

Tilstandsrapport





Avløp kjøkken



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon gjennom vinduer i bygget og en ventil i stue.
Det er naturlig avtrekk på bad og ventilator med kullfilter på kjøkken.

Det anbefales å montere ventiler i vegg i alle oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Peis i stue, elektriske panelovner på vegg rundt om i hytten, samt luft-til-luft varmepumpe.
Varmekabel i gulv på bad.

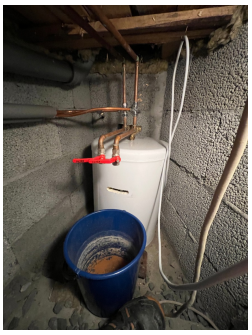
TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter, plassert i luke under kjøkkenet.
Tanken er plassert i krypkjeller sammen med en liten varmeovn og lys i taket.
Tanken er fra 2020 merket på produkt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert en gråvannstank og én septik-/pumpetank under hytta på utsiden.

Det anbefales generelt at VVS-røropplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger.
Gråvannstank og septik-/pumpetank er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

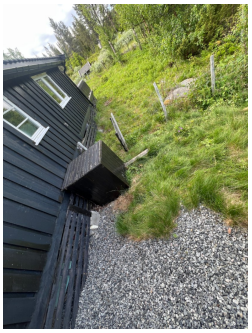
• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.







Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

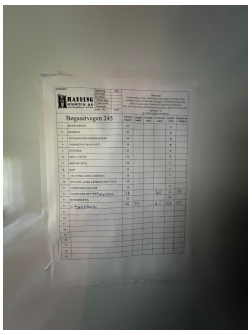
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert er uvisst.

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.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler i alle soverom i hytta, samt en røykvarsler i overgangen mellom stue og kjøkken.
Brannslukningsapparat er plassert på vegg ved døren inn til vaskerom/bod, bak døren.
Apparatet er fra 2023.





Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen under den gamle hytten består av stedlige masser som jord og stein, mens byggegrunnen under den nye hytten skal være av drenende masser.





TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er pukk og drenerende sjikt på den nyere delen av tilbygget/bygget.
På den eldre delen er det dårlig drenering.

Vurdering av avvik:

• På baksiden av hytten er det lite eller ingen drenering.
Normalt forventet levetid for drenering er ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres ny drenering på baksiden av hytten for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende eller dårlig drenering er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdeler.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Noen av påbyggene fremstår å være fundamentert på betongsøyler, mens resten av hytten har ringmur med bjelkelag og ringmurselementer i isopor.

Vurdering av avvik:

• Det ble på befaring registrert at hytten har sunket på den ene siden, og det må foretas tiltak for å rette opp denne.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Aktuelle tiltak kan være oppjekking av muren, støping av forsterkede fundamenter under eksisterende konstruksjon, eller refundamentering der det er nødvendig.

Konsekvens: Setningsskader i muren kan medføre redusert stabilitet og bæreevne. Dette kan føre til skjevheter, strukturelle forskyvninger og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner..

Tilstandsrapport





Lufting i mur





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på tomten er hovedsakelig flatt, med enkelte områder som har noe helning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.
Dette gjelder på baksiden av hytten.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

(innvendig, svarte eller hvite avløps rør) og vannledning av plast (PEL eller PE).
Dokumentasjon på alder for både vann- og avløpsledninger mangler.

Vannforsyningen er tilknyttet privat brønn via et pumpehus.
Pumpehuset er felles for denne eiendommen og naboeiendommen.
Opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Mangler dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Septiktanken fremstår å være fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet levetid for septiktanken er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktanken. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader.
Levetiden til en septiktank av glassfiber avhenger av kvalitet, vedlikehold og bruk, og uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.

Generelt kan en glassfibertank vare i 25-30 år, men med riktig vedlikehold og bruk kan den potensielt vare enda lenger.
Levetiden til en septiktank laget av glassfiber kan variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på tanken, vedlikehold og bruken av den.

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. 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.

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.

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

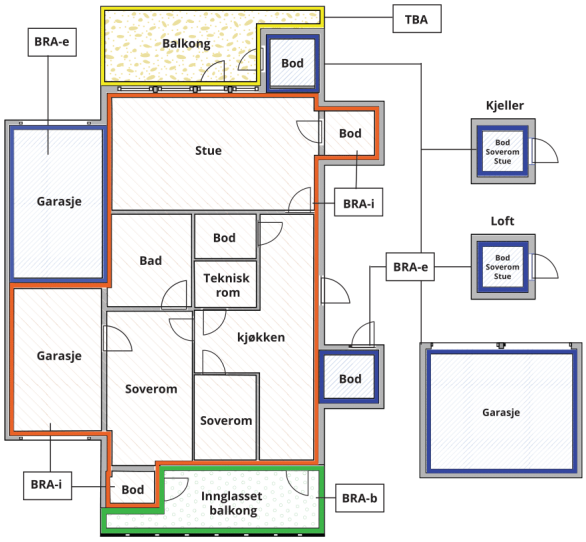
Hva er måleverdig areal?

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	104	13		117	26
SUM	**104**	**13**			**26**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/soverom, soverom 2, badstue, bad, soverom 3, soverom 4, kjøkken, stue, bod/vaskerom	Bod	

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: Bygningen er ikke tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. I henhold til opplysninger fra kommunen er dette en lovlig løsning, men den er ikke formelt godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Paul Håvard Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	56	945		0	994.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bøgasetvegen 245

Hjemmelshaver
Santhe Eiendom AS

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

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er ukjent vanntilkobling

Tilknytning avløp

Avløp er koblet til 2 beholdere ved hytten.
Det er en gråvannstank og 1 septik/pumpetank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Terrenget på tomten er hovedsakelig flatt, med enkelte områder som har noe helning.

Tinglyste/andre forhold

Vannforsyningen er tilknyttet privat brønn via et pumpehus.
Pumpehuset er felles for denne eiendommen og naboeiendommen.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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 minimumsinnholdet 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. Funksjonsprøving 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.»*