Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Saupesetvegen 245, 3540 NESBYEN

NESBYEN kommune

gnr. 56, bnr. 291

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22595-1075 **Eiendomsverdi ref nr:** XO6604

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

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.

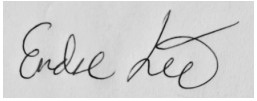
Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

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

norm
TAKST & RÅDGIVNING

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

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 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 Saupeset i Nesbyen kommune, med gode solforhold og fin utsikt.
Kjørevei til eiendommen sommer og vinter.
Det er fine turmuligheter gjennom hele året i umiddelbar nærhet.
Avstand til Nesfjellet med alpin/golf og bevertning er 12 km.
Avstand til Nesbyen sentrum er 15 km.
Avstand fra Oslo ca. 16 mil.

BEBYGGELSEN:
Fritidsbolig oppført i laft/ tømmer med bruksareal på 55m², inklusiv utvendig bod. En eier siden 1963.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 496 m² som er skrånende. Tomten er omgitt av naturlig vegetasjon. Parkering på tomten.

OPPSUMMERING BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Fritidsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført på grunnmur i betong.

Yttervegg i tømmer/laft. Trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer). Ytterdører i trevirke, utvendig kledd med panel. Hoveddør med lite glassfelt.

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Plassbygd åstak med taktro av trebord. Kaldt loft med adkomst via luke i himling. Taket er tekket med betongtakstein. Undertak av bordtak med ukjent ovenpåliggende tettesjikt. Utvendige beslag i metall. Takrenner i plast. Vindskier og toppbord av trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater preget av:
Gulv: Tregulv.
Vegger: Synlig laft/tømmer og trepanel på enkelte vegger.
Himlinger: Trepanel.

Profilerte tredører.

Gulvkonstruksjon med tradisjonelt trebjelkelag og stubbeloft.

Krypkjeller med støpt ringmur. Inspeksjonsmulighet fra luke i gulv på kjøkken og luke i grunnmur. Lufteventiler i ringmur. Jordgulv.

Pipe i teglstein. I soverom mot nord-øst er det vedovn med ildfast plate på gulv. I stue er det peisovn med glassdør og ildfast plate på gulv.

Museekskrementer registrert på loft. Det ble på befaringen registrert musefeller inne i hytta.

Det er ikke fremvist radonmålinger. Bygget er ikke oppført med radonsperre.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og tre benkeplate. Utstyrt med gasskomfyr.
Det er ikke montert kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført ved aktiv lufting med vinduer/dører.

12- volt solcelleanlegg for strøm til belysning.

Hytta er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. I krypkjeller er det synlig jordmasser.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng.

Grunnmur i betong.

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Kommunen har ingen tegninger eller dokumenter gjeldende fritidsboligen i arkivet.

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.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ingen tegninger eller dokumenter gjeldende fritidsboligen i arkivet.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest (eksisterer normalt ikke på eldre bygninger).

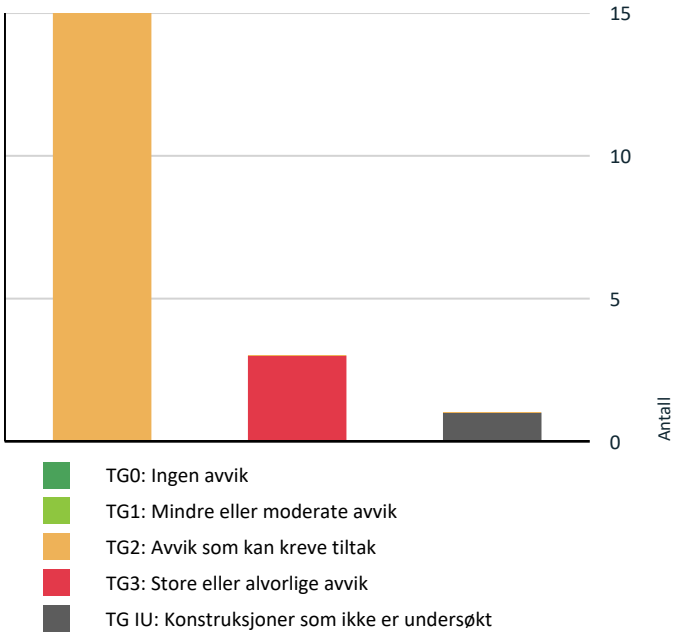
Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

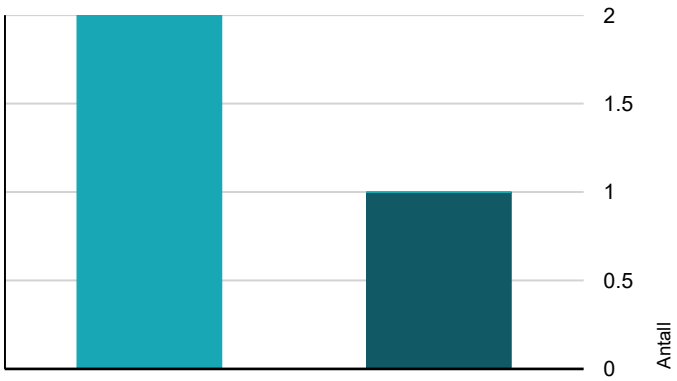
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet på soverom og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeår er usikkert. Ifølge kart.finn.no, historiske flyfoto og opplysninger fra eier er bygget fra 1963.

Anvendelse
Hytte

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av noe slitasje/skader og har behov for noe vedlikehold/ oppgradering.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak av bordtak med ukjent ovenpåliggende tettesjikt.

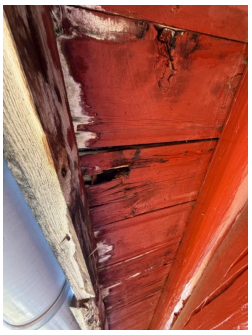
Taktekking og utvendig del av takkonstruksjon er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS□krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det er også foretatt inspeksjon av tekking med drone, men grad av undersøkelser ved denne type inspeksjon er begrenset og vurderes ikke som fullverdig.
Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
- Lekkasje, forhøyede fuktverdier og råteskade er registrert i undertak ved takfot.

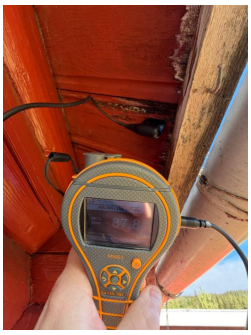
Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen har utlevd normal levetid og er moden for utskiftning. Taktekking og råteskadede deler av undertak må skiftes for å unngå videre skader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Eksempel, råteskade



Råteskade og forhøyede fuktverdier

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag i metall. Takrenner i plast. Vindskier og toppbord av trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning.

• Takrenne har motfall til utkast. Nedløpsrør mangler. Takrenne mot vest mangler i sin helhet. Takrenner i plast blir porøse med alder og er utsatt for skader ved ytre påkjenninger.

• Beslagsløsning rundt pipe bærer preg av å være utett.

• Det er ikke montert beslag over vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning, da forhold øker fuktpåkjenning for vindu og tilliggende konstruksjoner. Økt risiko for skader.

• Vindskier bærer preg av elde/slitasje.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Avløp for overvann/nedløp må etableres. Anbefaler at man kobler et overvannsrør til nedløp for å føre vann bort fra grunnmuren/bygningen. Overvansrør bør ledes minst 3-4 m bort fra bygningskonstruksjonen. Røret legges oppå terrenget eller graves ned i terreng.

• Nye takrenner og nedløp bør monteres for kontrollert bortledning av vann.

• Beslag rundt pipe må utbedres for å hindre lekkasje og skade på underliggende konstruksjon.

• Beslag over og under vinduer bør etableres for å unngå at vann trekker inn i konstruksjonen.

• Vedlikehold av vindskier må påregnes.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta sikkerheten.

• Stigetrinn for feier må monteres.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Plassbygd åstak med taktro av trebord. Kaldt loft med adkomst via luke i himling.

Loft er inspisert fra luke og lyst med lommelykt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Ved tidligere befaring ble det registrert fuktmerker på undertak og åser enkelte steder.
- Isolasjon på loft ligger ujevnt.
- Det er registrert hull/åpninger i yttervegg og fugleavføring på isolasjon. Det er registrert avføring fra mus.

Konsekvens/tiltak

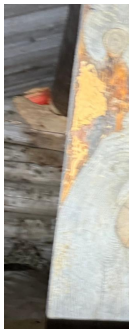
- Lufting/ventilering bør forbedres, f.eks. ved etablering av ventiler i gavel.
- Gjeldende fuktmerker: Videre undersøkelser må påregnes. Taktekking og gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til fukt. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.
- Utbedring av ujevn isolasjon må påregnes.
- Åpninger/ hull i yttervegg må tettes for å unngå at skadedyr trekker inn på loftet.



Fukt på taktro og ås



Ujevn isolering og museavføring



Eksempel, hull/åpning i yttervegg

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i tømmer/laft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. TG3.

Råteskader på bunnstokk, mot vest/ ved inngangsparti.

- Mangel av beslag over og under vinduer registrert, dette gir risiko for skjulte skader i veggen. TG2.
- Lav høyde mellom grunnen og tømmer/laft, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. TG2.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Hvis forhold vedrørende råte på bunnstokk ikke blir utbedret øker riskoen for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat er gitt for dette forholdet.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere beslag over vinduer for å hindre vanninntrengning
• Forhold vedrørende tømmer/lafts avstand til grunn krever skjerpet grad av tilsyn/vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert beslag over og under vinduene.
• Vinduer bærer preg av slitasje. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
• Forhold vedrørende innsettingsdetaljer/omramming til vinduer krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Konsekvens kan være nedsatt levetid for vindu og at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner. Tiltak må utføres for å lukke avviket.
• Oppgraderinger/utskiftninger av vinduer bør påregnes.



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i trevirke, utvendig kledd med panel. Hoveddør med lite glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Råteskader og fuktighet registrert i dørblad og karmer. Innadslående dører øker utvendig fuktpåkjenning. Slitte dørvridere registrert. Noe utettheter mellom dørblad og karm registrert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Det anbefales å montere utadslående dører for å hindre vanninntrengning ved terskel.

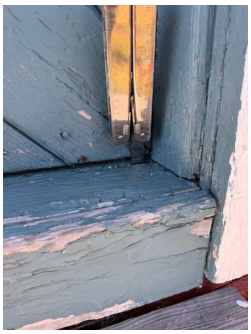
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Råteskader



Råteskader

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Bod er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater preget av:
Gulv: Tregulv.
Vegger: Synlig laft/tømmer og trepanel på enkelte vegger.
Himlinger: Trepanel.

Vurdering av avvik:
• Fuktskjolder registrert på vegger og i himling.
• Det mangler stedvis lister for overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke registrert unormale fuktverdier rundt fuktskjolder. Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.
• Ved utettheter anbefales lister montert for å hindre evt. mus i å trekke inn i bolig.

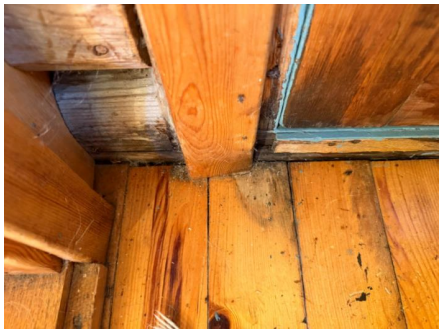
Tilstandsrapport



Eksempel, utetthet



Eksempel, fuktskjolder



Eksempel, utetthet

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon med tradisjonelt trebjelkelag og stubbeloft.

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to relevante rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/invetar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.

- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 19 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 19 mm.
- I soverom mot nord-øst ble det målt høydeforskjeller på ca. 18 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 22 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er påvist sprekker/ åpninger mellom gulv og gulvlist.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i etasjeskiller er relativt normalt byggeåret tatt i betraktning. Fritidsboliger har tradisjonelt blitt bygget med enkel ofte uisolert fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt.
Det anbefales allikevel å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Sprekker mellom gulv og gulvlist bør tettes for å hindre at skadedyr kommer inn.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremvist radonmålinger. Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Hytta ligger i område med høye radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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, aktsomhetskart

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein. I soverom mot nord-øst er det vedovn med ildfast plate på gulv. I stue er det peisovn med glassdør og ildfast plate på gulv.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av Takstingeniør. For full kontroll av pipe- og ildsteder, ta kontakt med det lokale brann- og feiervesenet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss i pipe.

• Avstanden mellom ildstedet på soverom og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utvikling til sprekker/riss. Hvis det oppstår utvikling må det foretas videre undersøkelser med tanke på eventuelle behov for utbedring.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

Tilstandsrapport







Riss i pipe

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med støpt ringmur. Inspeksjonsmulighet fra luke i gulv på kjøkken og luke i grunnmur. Lufteventiler i ringmur. Jordgulv.

Vurdering av avvik:

• Det var på befaringsdagen vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av krypkjelleren. Under luke i gulv og ved luke i grunnmur var det stiftet/spikret fast netting, denne ble ikke demontert. Situasjonen er derfor uavklart.
Det ble tatt bilder/inspisert med kamera fra lukene. Det ble også utført fuktmåling i trevirke ved luke i gulv, ingen unormale verdier ble registrert.
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.

Registrerte avvik:
- Det ligger noe organiske materialer direkte mot grunn. Utsatt for fuktopptrekk med utvikling av mugg- og soppsporer.
- Det er ikke lagt plast på grunn. Manglende plast på grunn øker risiko for fuktig klima grunnet avdamping fra grunn.
- Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag/stubbeloft, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.
- Terrenget ligger høyere enn gulvnivå i krypekjeller. Dette gir økt risiko for fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på disse risikoene. Det anbefales videre undersøkelser, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport






TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

• Skjevhet mellom dørblad og karm for enkelte dører. Enkelte dører subber i karm/terskel. Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og justering av dører må påregnes.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Museekskrementer registrert på loft. Det ble på befaringen registrert musefeller inne i hytta.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Åpninger registrert på loft og manglende lister/åpninger inne i hytta.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og tre benkeplate. Utstyrt med gasskomfyr. Tilstand på gasstilførsel er ikke kontrollert.

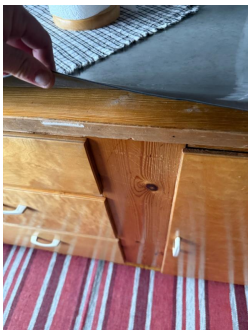
Vurdering av avvik:

• Løstliggende belegg på benkeplate, trevirke under denne er ikke undersøkt. Skade/ brennmerke på liten benkeplate. Enkelte vridde skapdører. Bruksmerker/ slitasje registrert.

Konsekvens/tiltak

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





Benkeplate med løstliggende belegg



Skade på benkeplate

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Montering av kjøkkenventilator anbefales.
Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i hytta, noe som blant annet forringer inneklimaet.
Det er ingen strakstiltak ut i fra at kjøkkenet ifølge eier fungerer fint uten avtrekk i dag. Eldre hytter uten innlagt strøm er ofte ikke utstyrt med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført ved aktiv lufting med vinduer/dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Hytta er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

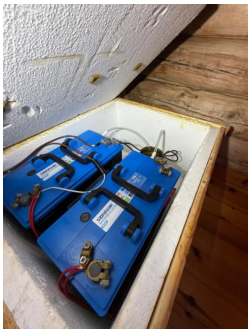
TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

12- volt solcelleanlegg for strøm til belysning.
Tilstand på 12- volt solcelleanlegg er ikke vurdert.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. I krypkjeller er det synlig jordmasser.
Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, takvann må ledes bort. Eventuell fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i krypkjeller. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Takvann bør ledes bort fra grunnmurskonstruksjon da dette gir økt belastning på eventuell drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis registrert mindre avskallinger og sprekker på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Følg med på videre utvikling av sprekker/riss. Ved videre utvikling må det påregnes videre undersøkelser, der tiltak må vurderes ut i fra disse undersøkelsene.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• Avstanden mellom ildstedet på soverom og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta sikkerheten.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• 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.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod/vedbod med utedo

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har enkel standard.

Vedlikehold
Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes. Bygningen er ikke teknisk vurdert.

Bygningsstruktur
Bod/vedbod/utedo oppført med trebjelkelag på stein/ på mark.

Vegger i bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning.

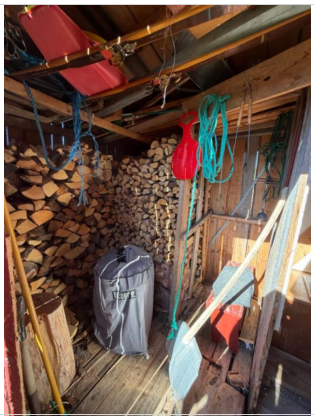
Tak som pulttakkonstruksjon i tre. Taket er tekket med stålplater. Takrenne i plast.

Bygget inneholder lagringsplass og utedo.

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







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

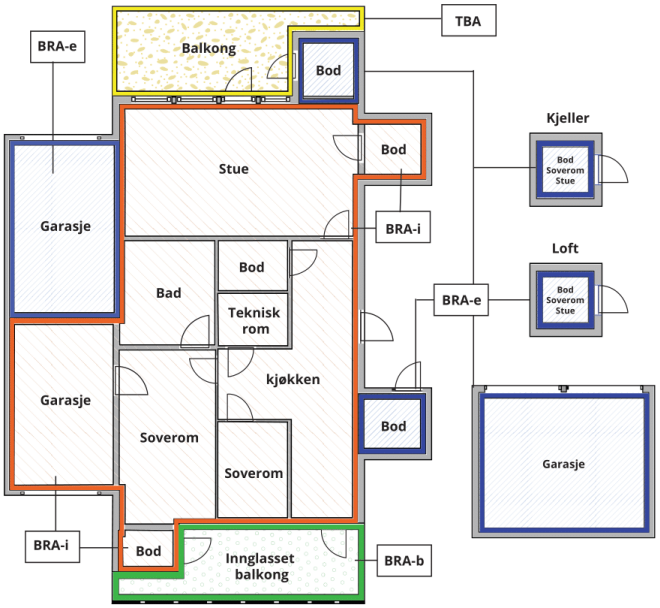
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod/vedbod/utedo	

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.

Gulvareal for utvendig bod er oppmålt til 5,3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
Kommunen har ingen tegninger eller dokumenter gjeldende fritidsboligen i arkivet.

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.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	50			50	
SUM	**50**				
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, entré, bod, rom for personlig hygiene/vaskerom		

Kommentar

Innvendig takhøyde målt til 2,2 meter i stue, men varierer noe fra rom til rom.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen tegninger eller dokumenter gjeldende fritidsboligen i arkivet.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest (eksisterer normalt ikke på eldre bygninger).

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.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Endre Lie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	56	291		0	495.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saupesetvegen 245

Hjemmelshaver

Rodegård Ninni

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg.

Regulering

Eiendom gbnr 56/291, Saupesetvegen 245, er regulert av kommuneplanens arealdel for Nes kommune vedtatt 21.06.18 med planident 00201101. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNFR-spredt fritidsbebyggelse med områdenavn SF 6 med tilhørende bestemmelser. Det pågår ikke reguleringsarbeid som berører aktuelle eiendom på nåværende tidspunkt.

Om tomten

Eiet tomt på 496 m² som er skrånende. Tomten er omgitt av naturlig vegetasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.09.2025		Gjennomgått		Nei

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*