Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Gurilivegen 6 , 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 52, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22148-1130 **Referansenummer:** HS6624

Autorisert foretak: Takstklar AS **Sertifisert Takstingeniør:** Cristina Raluca Meyer

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

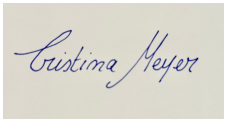
Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og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

TAKSTKLAR AS

Takstklar AS ble etablert i 2020 av Cristina R. Meyer.
Opprinnelig utdannet sivilarkitekt med bred erfaring fra byggeledelse og utvikling av eiendom.
Tilleggsutdannelse som takstingeniør/bygningssakkyndig ved NEAK Norges Eiendomsakademi, eid av Norsk Takst og NITO Norges Ingeniør- og Teknologiorganisasjonen.



Rapportansvarlig



Cristina Raluca Meyer
Uavhengig Takstingeniør
ralu@me.com
917 40 267

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.

Takstklar AS
Klypevegen 28
3540 NESBYEN

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.



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.



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.



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.



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



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 oppført i 1964, ifølge eieropplysninger. Bygningen er av eldre dato og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger over tid. Det må påregnes behov for vedlikehold, tiltak og utbedringer. Se nærmere beskrivelse under «Konstruksjoner».

Fritidsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av profilerte metallplater. I uisolert bod er undersiden av taktekkingen synlig. I øvrige deler av bygningen er takkonstruksjonen i hovedsak skjult av nedforet himling med trepanel, samt malte plater i toalettrom. Eventuell undertaksløsning er ikke kjent eller kontrollerbar, da det ikke finnes inspeksjonsluker.
Takrenner og avløp av metall. Vindskier og toppbord i treverk.
Saltak med sperrekonstruksjon i tre. Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult av nedforede innvendige himlinger og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. I uisolert bod er deler av takkonstruksjonen synlig, med sperrer/åser og underside av metalltekkingen. Det er ikke etablert separat undertak i denne delen. Eventuell undertaksløsning i øvrige deler er skjult og ikke kjent
Ytterveggene er oppført i bindingsverk, kledd utvendig med trepanel.
Malte trevinduer med koblede glass. Vinduer er fra byggeåret 1964, ifølge tilgjengelige opplysninger.
Malt balkongdør med koblet glass.
Malt inngangsdør i treverk med 1 glassfelt.
Terrasse/platting i treverk, opplyst av eier å være oppført i 2024.
Deler av terrassen er utstyrt med rekkverk i tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,92 m.
Utvendig inngangstrapp i betong med tre trinn.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består hovedsakelig av gulvbord i tre.
I vindfanget er det lagt vinylbelegg over tregulv.
Boden har uisolert tregulv.
I rom med tørrtoalett er gulvet belagt med vinylbelegg.
Veggene er kledd med trepanel.
Himlingen er kledd med trepanel.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Gulvet er overflatemålt ved bruk av krysslaser, og målingene er utført som stikkprøver i utvalgte rom.
Det er ikke foretatt radonmåling, og bygningen er ikke opplyst utført med radonsperre. Det var ikke krav om radonsperre på oppføringstidspunktet. Ifølge radonaktsomhetskartet ligger eiendommen i et område med høy aktsomhetsgrad for radon.
Pipe/skorstein av teglstein med sotluke/feieluke. Vedovn er tilkoblet pipen. Det er ubrennbar plate på gulvet under og foran ildstedet.
Pipe over tak er visuelt kontrollert fra bakkenivå.
Ved tilsyn utført av Hallingdal brann- og redningsteneste IKS 03.07.2020 ble det registrert avvik ved adkomst for feiing, da takstige manglet. Ved befaringen er det observert taktrinn/takstige på taket. Det er ikke dokumentert om tidligere avvik er lukket, og utførelse/innfesting er ikke kontrollert da taket kun er besiktiget fra bakkenivå.
Krypkjeller er etablert under hytta. Bærekonstruksjonen består av trebjelkelag over krypkjeller og ringmur av betong. Det er registrert enkelte ventilåpninger i grunnmuren. Krypkjelleren har ikke inspeksjonsluke og kunne derfor ikke undersøkes innvendig.
Vurderingen er basert på utvendig inspeksjon og observasjoner gjennom tilgjengelige åpninger.
Heltre fyllingsdører.
Eier opplyser i egenerklæringen at det ble registrert maur på eiendommen. Ved befaring ble det registrert muselort på gulvet i vindfanget. Det er ikke registrert gnagesikring (musetetting) ved yttervegg. Det ble ikke registrert synlige skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.
Fastmonterte familiekøyesenger på soverommene. Innebygde garderobeskap på to av soverommene.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og konstruksjon:
Gulvet er belagt med gulvbord. Vegger og himling er kledd med trepanel.
Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredningen består av under- og overskap med profilerte fronter. Benkeplaten er utført i heltre. Det er montert enkel oppvaskkum ved vegg.
Det er ikke integrerte hvitevarer. Kjøleskap, mikrobølgeovn og komfyr er frittstående.
Merknad: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato (ca. 62 år) og oppgradering bør påregnes grunnet alder og slitasje over tid.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Naturlig ventilasjon.
Eldre sikringsskap med skrusikringer. Det er i tillegg montert automatsikringer. Digital AMS-strømmåler er installert. Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler, datert 08.09.2017, fra OneCo.
Kursfortegnelsen er eldre og lite lesbar, og bør oppdateres slik at kursene fremgår tydelig.
Kontrollen av det elektriske anlegget er begrenset til en visuell inspeksjon og omfatter ikke funksjonstesting, målinger eller demontering av komponenter. Skjulte feil, mangler eller avvik kan derfor ikke utelukkes. For en fullstendig vurdering av anleggets tilstand anbefales kontroll utført av autorisert elektroinstallatør.
Det er registrert 1 stk. pulverapparat. I vindfanget er det registrert en røykvarsler som ikke er forskriftsmessig fastmontert. I stuen er det registrert en demontert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ifølge eieropplysninger er hytta delvis fundamentert på myrgrunn. Øvrige grunnforhold er ukjent.
Drenering og utvendig fuktsikring er ikke synlig tilgjengelig for kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type, alder eller utførelse. Tilstanden på skjulte drensledninger kan ikke vurderes ved ordinær visuell befaring uten bruk av kamera spesielt konstruert for en slik undersøkelse. En slik undersøkelse inngår ikke i denne typen rapport.
Grunnmur og fundament i betong. Tomten består hovedsakelig av naturtomt med gress, lyng, myr og naturlig trevegetasjon. Terrenget er ujevnt og stedvis skrånende rundt bygningen. Ifølge eieropplysninger er hytta delvis fundamentert på myrgrunn.

Arealer Gå til side

Takstklar AS
Klypevegen 28
3540 NESBYEN

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

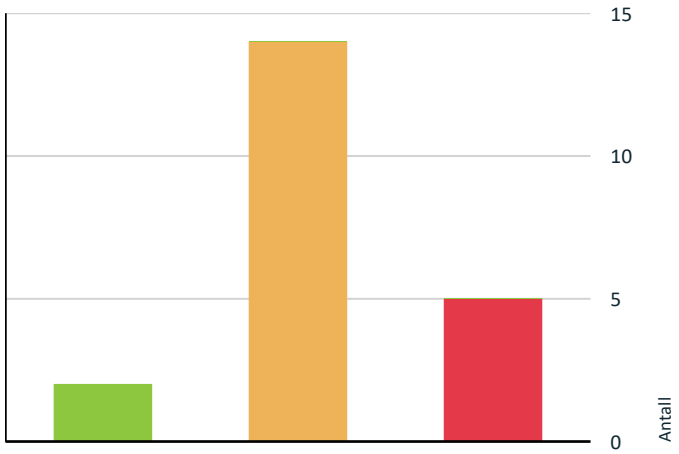
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger eller øvrige bygningsopplysninger i kommunens arkiver. Dagens planløsning og bruk kan derfor ikke kontrolleres mot godkjente tegninger.

Takstklar AS
Klypevegen 28
3540 NESBYEN

Sammendrag av boligens tilstand

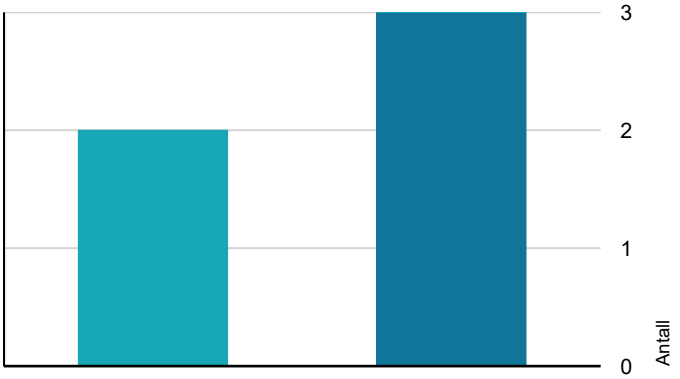
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetninger og avgrensning av oppdraget
Takstklar AS har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport etter NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova, uten verditakst, for eiendommen i Gurilivegen 6, gnr. 52, bnr. 56 i Nesbyen kommune.
Rapporten er basert på visuell kontroll, tilgjengelige målinger, fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt av eier og andre relevante kilder. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet eller undersøkt utover det som følger av undersøkelsesnivået etter NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova.
Bygningen var møblert og i bruk ved befaringen. Møbler, inventar og fast utstyr er normalt ikke flyttet.
Skjulte eller utilgjengelige forhold kan derfor ikke utelukkes.
Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er beregnet etter NS 3940 og gjeldende retningslinjer. At et rom er måleverdig eller faktisk benyttes til et bestemt formål, innebærer ikke nødvendigvis at bruken er offentlig godkjent.
Opplysninger om offentlig godkjenning, byggesaker og bruksendringer er vurdert på grunnlag av den dokumentasjonen som er fremlagt eller gjort tilgjengelig for oppdraget. Forhold som ikke fremgår av tilgjengelig dokumentasjon, kan ikke uten videre bekreftes som godkjent.
VVS- og elektriske installasjoner vurderes kun innenfor det nivået som følger av NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova.
Rapporten er ikke en fullstendig teknisk kontroll eller fagkontroll av slike anlegg. Der det er registrert forhold som krever nærmere faglig vurdering, anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.
Takstingeniøren er uavhengig av eier og øvrige parter i oppdraget. Rapporten må leses i sin helhet, inkludert forutsetninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Takstklar AS
Klypevegen 28
3540 NESBYEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** 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
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

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
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det elektriske anlegget er av eldre dato, og det foreligger usikkerhet knyttet til anleggets generelle tilstand og sikkerhet.
- Det er registrert avvik ved rømningsvindu på soverom 1. Fri åpning er målt til ca. H 0,51 × B 1,11 m og tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte minimumskrav til fri åpningshøyde. Soverom 1 har alternativ rømningsmulighet via vindfang. Vinduene på soverom 2 og 3 har fri åpning ca. H 0,91 × B 0,70 m og tilfredsstiller størrelseskravene til rømningsvindu, forutsatt tilfredsstillende åpningsfunksjon og øvrige krav.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarsling. Røykvarsleren i vindfanget er ikke tilfredsstillende fastmontert, og røykvarsleren i stuen er demontert. Det er dermed ikke dokumentert tilfredsstillende fungerende og plasserte røykvarslere. Forskrift om brannforebygging krever tilstrekkelig antall røykvarslere, minst én per etasje, med dekning av blant annet kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
- Det er registrert 1 stk. pulverapparat som er eldre enn 10 år.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Iflg. eieropplysninger

Anvendelse

Standard
Enkelt standard.

Vedlikehold
Fritidsboligen er av eldre dato og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger over tid. Det må påregnes behov for vedlikehold og utbedringer. Se nærmere beskrivelse under «Konstruksjoner».

Tilbygg / modernisering

2024	Oppføring av terrasse	Ifølge eieropplysninger i egenerklæringen er det oppført en terrasse på ca. 15 m². Arbeidet er opplyst utført av ufaglært.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av profilerte metallplater. I uisolert bod er undersiden av taktekkingen synlig. I øvrige deler av bygningen er takkonstruksjonen i hovedsak skjult av nedforet himling med trepanel, samt malte plater i toalettrom. Eventuell undertaksløsning er ikke kjent eller kontrollerbar, da det ikke finnes inspeksjonsluker.
Merknad: Taket, herunder takkonstruksjon, taktekking og skorstein, er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold fra dette nivået. Av sikkerhetsmessige grunner er det ikke utført inspeksjon fra stige eller på selve taket.
Det ble ikke registrert synlige skader fra bakkenivå under befaringen, men forhold som ikke er synlige fra dette nivået kan forekomme.
Dersom det ønskes en mer detaljert vurdering, anbefales nærmere inspeksjon utført under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taktekking av metallplater har lokale deformasjoner/ujevnheter. Tekkingen er fra byggeåret, ifølge eieropplysninger.

• Taktekking/vanntett sjikt er opplyst å være fra byggeåret 1964 og har dermed betydelig overskredet 18 år. Eventuell undertaksløsning er ikke kjent eller tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens/tiltak - deformasjoner i tekkingen: Deformasjoner og ujevnheter kan påvirke tekkingen og skjøtenes funksjon og øke risikoen for vanninntrenging. Taktekkingen bør undersøkes nærmere i forbindelse med kontroll av takkonstruksjonen, og skadde/deformerte deler utbedres eller skiftes.»

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og avløp av metall. Vindskier og toppbord i treverk.
Ved tilsyn utført av Hallingdal brann- og redningsteneste IKS 03.07.2020 ble det registrert avvik ved adkomst for feiing, da takstige manglet. Ved befaringen er det observert taktrinn/takstige på taket.
Merknad: Skorstein over tak er inspisert fra bakkenivå, da inspeksjon på tak ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig.
Konsekvens: Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet til å avdekke mindre skader, slitasje eller avvik på skorsteinens overflater, beslag og tilslutninger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er påvist store deformasjoner og mangler ved takrenner og nedløp. Deler av takrennene og nedløp mangler, enkelte strekk er deformert og/eller uten tilfredsstillende innfesting, og nedløp er stedvis ikke tilkoblet takrenne.

• Vindskier og toppbord er værslitte, med avskalling av overflatebehandling/maling.

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.

Tilstandsrapport

• Konsekvens/tiltak deformasjoner og mangler ved takrenner og nedløp: Store deformasjoner kan føre til redusert funksjon og dårlig bortledning av vann, med risiko for lekkasjer og fuktskader. Takrenner og nedløp bør kompletteres/utbedres eller skiftes, med tilfredsstillende innfesting og kontrollert bortledning av takvann.
Kostnadsestimat: Estimatet er kun veiledende og vil variere avhengig av løsninger, materialvalg og eventuelle skjulte forhold. Det innebærer ingen garanti for endelig pris. For en nøyaktig vurdering må leverandør kontaktes for innhenting av konkret pristilbud.

• Konsekvens/tiltak – værslitte vindskier og toppbord: Avskallet overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot vær og fukt og kan over tid føre til oppfukting og nedbrytning av treverket. Vindskier og toppbord bør rengjøres, vedlikeholdes og overflatebehandles. Eventuelt skadet treverk bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrekonstruksjon i tre. Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult av nedforede innvendige himlinger og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. I uisolert bod er deler av takkonstruksjonen synlig, med sperrer/åser og underside av metalltekkingen. Det er ikke etablert separat undertak i denne delen. Eventuell undertaksløsning i øvrige deler er skjult og ikke kjent

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktskjolder/misfarging i himlingen i stuen, som vurderes å være spor etter tidligere fuktinntrenging fra tak/takkonstruksjon. Fuktindikasjon med Protimeter viste ikke forhøyede verdier på befaringstidspunktet.

• Det er påvist vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen, særlig over bod og rom med tørrtoalett.

• Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

• Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult av innvendig himling og er ikke tilgjengelig for fullstendig inspeksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av de skjulte delene.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak fuktsjolder/misfarging: Fuktskjoldene indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fukt. Da takkonstruksjonen over himlingen ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan eventuelle skjulte fuktskader ikke utelukkes. Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, samt behov for utbedring dersom det avdekkes lekkasje eller skade.

• Konsekvens/tiltak – skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen: De vesentlige deformasjonene kan være tegn på svekkelse og/eller utilstrekkelig bæreevne i takkonstruksjonen. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson, og nødvendige konstruktive tiltak utføres på bakgrunn av undersøkelsen.
Kostnadsestimat:Estimatet er kun veiledende og garanterer ikke endelig pris. For en mer nøyaktig prisvurdering må årsak til og omfang av skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen først kartlegges av kvalifisert fagperson. Deretter må leverandør kontaktes for innhenting av konkret pristilbud på nødvendige utbedringer.

• Konsekvens/tiltak – begrenset ventilering av takkonstruksjonen: Begrenset ventilering kan medføre økt risiko for kondens og fuktopphopning i takkonstruksjonen, med fare for fukt- og råteskader over tid. Ventilasjonsforholdene bør undersøkes nærmere og forbedres dersom det avdekkes utilstrekkelig lufting.

• Konsekvens/tiltak – manglende inspeksjonsmulighet av takkonstruksjonen: Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden i skjulte deler av takkonstruksjonen, og eventuelle skjulte feil, fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser anbefales ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider. Dokumentasjon bør innhentes dersom dette finnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk, kledd utvendig med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er registrert vær- og malingsslitasje på enkelte bord i utvendig trekledning, samt lokale sprekker, deformasjoner og mekaniske skader i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• 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.

• Konsekvens/tiltak – værslitasje og skader i trekledningen: Slitasje, sprekker og skader gir redusert beskyttelse mot vær og fukt og kan føre til videre nedbrytning av treverket. Kledningen bør vedlikeholdes og overflatebehandles, og skadde eller vesentlig deformerte bord bør utbedres eller skiftes.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med koblede glass. Vinduer er fra byggeåret 1964, ifølge tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

• Det er ved funksjonstest registrert at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er registrert slitasje og korrosjon på enkelte utvendige beslag/hengsler.

• Det er registrert betydelig vær- og malingsslitasje på enkelte vinduer, med avskalling av maling og lokale sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens/tiltak – vanskelig betjening av vinduer: Vanskelig betjening tyder på nedsatt funksjon og kan skyldes slitasje, deformasjoner eller behov for justering. Vinduene bør justeres og vedlikeholdes. Utskifting må påregnes dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan gjenopprettes.

• Konsekvens/tiltak – avvik ved innsettingsdetaljer: Slitasje og korrosjon på beslag kan over tid redusere funksjon og levetid. Beslagene bør vedlikeholdes/rustbehandles og skiftes dersom funksjonen er svekket.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Konsekvens/tiltak – vær- og malingsslitasje på vinduer: Værslitasje, malingsavskalling og sprekker gir redusert beskyttelse av treverket mot fukt og kan føre til videre nedbrytning. Vinduene bør vedlikeholdes og overflatebehandles, og skadet treverk bør repareres eller skiftes ved behov.





• Konsekvens/tiltak – utetthet og mangelfull tilpasning av terrassedør: Utetthet mellom dørblad og karm kan medføre trekk, varmetap og økt fuktbelastning ved slagregn. At dørbladet tar i karm gir redusert funksjon og kan skyldes slitasje eller deformasjon. Balkongdøren bør justeres og tettes, og utbedres eller skiftes dersom tilfredsstillende funksjon og tetthet ikke kan oppnås.

• Konsekvens/tiltak – vær- og overflateslitasje på ytterdører: Værslitasje, avskalling og sprekker gir redusert beskyttelse av treverket mot fukt og kan føre til videre nedbrytning. Dørene bør vedlikeholdes og overflatebehandles, og skadet treverk bør repareres eller skiftes ved behov.

• Konsekvens/tiltak – redusert funksjon på ytterdører: Dørblad som tar i karm og vanskelig betjening gir redusert funksjon og kan føre til ytterligere slitasje på dør og karm. Terrassedøren og inngangsdøren bør justeres og vedlikeholdes. Dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan oppnås ved justering, må ytterligere utbedring eller utskifting påregnes.







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt balkongdør med koblet glass.
Malt inngangsdør i treverk med 1 glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utetthet/åpning mellom dørblad og karm på terrassedøren. Dørbladet tar også i karm ved betjening.

• Det er registrert betydelig vær- og overflateslitasje på ytterdørene, med avskalling av maling/overflatebehandling og lokale sprekker i treverket.

• Det er registrert at dørbladet på terrassedøren tar i karmen ved betjening. Inngangsdøren er svært vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse/platting i treverk, opplyst av eier å være oppført i 2024. Deler av terrassen er utstyrt med rekkverk i tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,92 m.

Vurdering av avvik:

• Plattingen er tilnærmet flat og har ikke fall bort fra bygningen.

• Det er registrert værslitasje på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak – manglende fall på platting: Manglende fall kan medføre at overflatevann blir stående på plattingen eller ledes mot bygningen, med økt fuktbelastning på terrassekonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Det bør etableres fall bort fra bygningen slik at vann ledes tilfredsstillende bort.

• Konsekvens/tiltak – værslitasje på rekkverk: Værslitasje med redusert overflatebeskyttelse kan over tid øke fuktbelastningen og medføre nedbrytning av treverket. Rekkverk bør vedlikeholdes og overflatebehandles etter behov.







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig inngangstrapp i betong med tre trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekk/riss og overflateslitasje i betongtrappen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak – sprekk og overflateslitasje i betongtrapp: Sprekk og overflateslitasje kan gi økt vanninntrenging i betongen og videre nedbrytning ved frost-/tinepåvirkning. Sprekken bør utbedres og trappen vedlikeholdes for å begrense videre skadeutvikling.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består hovedsakelig av gulvbord i tre.
I vindfanget er det lagt vinylbelegg over tregulv.
Boden har uisolert tregulv.
I rom med tørrtoalett er gulvet belagt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt- og råteskader i gulvkonstruksjonen i vindfanget. Det ble registrert høye fuktindikasjoner med Protimeter, og ved stikkprøve med skrutrekker ble det påvist råteskadet treverk. Det er også registrert fukt-/råteskade i nedre del av vegg mot gulv.

• Det er registrert svært store skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen, som vurderes som symptom på setninger eller deformasjoner i underliggende konstruksjoner.

• Det er påvist fuktskader/misfarging i gulvoverflater i vindfanget under vinylbelegget og i boden.

Tilstandsrapport

• Det er registrert glippe mellom gulv og vegg i vindfanget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak – fukt- og råteskader i vindfang: Påviste fukt- og råteskader i gulv og nedre del av vegg i vindfanget kan medføre videre nedbrytning av treverk og skade på tilstøtende konstruksjoner. Årsak og skadeomfang må undersøkes nærmere. Fuktkilden må utbedres, og råteskadede materialer må påregnes fjernet og erstattet.

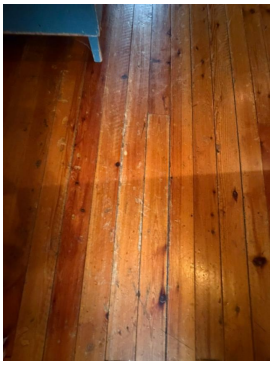
• Konsekvens/tiltak – store skjevheter/symptom på setninger: De registrerte skjevhetene kan indikere deformasjoner eller bevegelser i underliggende konstruksjoner. Årsak og omfang må undersøkes nærmere. Se også punkt Etasjeskille/bærende konstruksjoner for målinger og nærmere vurdering.

• Konsekvens/tiltak – fuktskader i gulvoverflater:
Fuktskadede gulvoverflater har behov for utbedring. Skadede overflatematerialer må påregnes fjernet eller skiftet. For påviste fukt- og råteskader i underliggende konstruksjon vises det til eget avvik.

• Konsekvens/tiltak – glippe mellom gulv og vegg i vindfanget: Glippen kan være relatert til bevegelser eller skjevheter i gulvkonstruksjonen. Årsaken bør vurderes i sammenheng med de registrerte skjevhetene i gulvet, og lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimatet er kun veiledende og garanterer ikke endelig pris. For en nøyaktig prisvurdering må omfanget av fukt-/råteskader og skjevheter i gulvkonstruksjonen først kartlegges. Deretter må leverandør kontaktes for konkret pristilbud.
Kostnadsestimatet gjelder utbedring av påvist fukt-/råteskade og skadede gulvoverflater i vindfanget. Kostnader knyttet til eventuell utbedring av bærende konstruksjoner og fundamentering inngår ikke i dette estimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel.
Himlingen er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

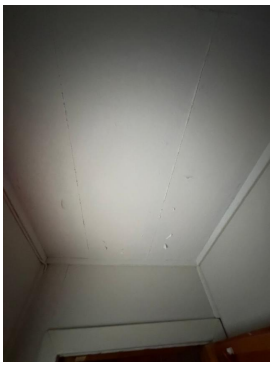
• Det er registrert lokal fukt-/råteskade i nedre del av veggen i vindfanget, mot gulvet.

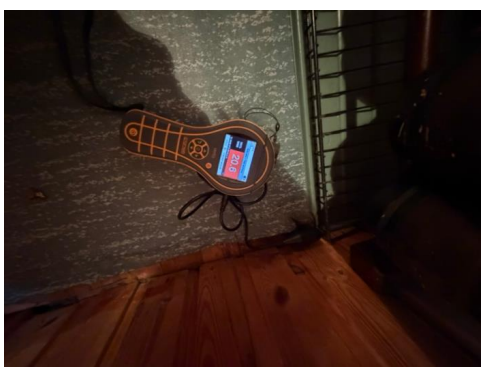
• Det er registrert lokal avflassing i overflaten på himlingen i rom med tørrtoalett.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak – lokal fukt-/råteskade nederst på vegg i vindfang: Skaden kan ha sammenheng med den påviste fukt- og råteskaden i gulvkonstruksjonen i vindfanget. Skadeomfanget og årsaken må undersøkes nærmere, og skadet treverk må påregnes utbedret eller skiftet. Se også punkt Overflater – gulv.

• Konsekvens/tiltak – avflassing i himling: Avflassingen viser redusert vedheft i overflatebehandlingen. Årsaken bør vurderes nærmere, og løs overflate fjernes før nødvendig overflatebehandling utføres.





Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.
Gulvet er overflatemålt ved bruk av krysslaser, og målingene er utført som stikkprøver i utvalgte rom.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert store skjevheter/høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen. I stuen er det målt ca. 59 mm høydeforskjell innenfor 2 m og ca. 109 mm gjennom rommet. På kjøkkenet er det målt ca. 23 mm gjennom rommet. I vindfanget er det målt ca. 118 mm gjennom rommet. Mellom vindfang og stue er det registrert nivåforskjell på ca. 40 mm. Det er i tillegg påvist fukt- og råteskade i gulvkonstruksjonen i vindfanget.

• Det er registrert merkbare skjevheter i gulvene. Se hovedavvik under punkt 1 for målinger og nærmere vurdering.

• Det er målt lokal høydeforskjell over 15 mm. I stuen er det målt ca. 59 mm innenfor 2 m.

• Det er registrert nivåforskjell på ca. 40 mm mellom vindfang og stue.

• Det er målt total høydeforskjell over 30 mm i flere rom. Se punkt 1 for målte høydeforskjeller.

• Det er registrert vesentlig glippe mellom gulvlist og gulv i vindfanget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak – store skjevheter i konstruksjonen: De store skjevhetene kan være relatert til setninger, deformasjoner eller svekkelser i underliggende/bærende konstruksjoner. Påvist råteskade i gulvkonstruksjonen i vindfanget kan også ha betydning for konstruksjonens tilstand lokalt. Årsak, skadeomfang og konstruksjonens tilstand må undersøkes nærmere av fagkyndig. Nødvendige utbedringstiltak må påregnes.

• Konsekvens/tiltak – lokal høydeforskjell: Forholdet inngår i de omfattende skjevhetene beskrevet under punkt 1. Årsak og omfang må undersøkes nærmere.

• Konsekvens/tiltak – nivåforskjell mellom vindfang og stue: Nivåforskjellen vurderes i sammenheng med de øvrige registrerte skjevhetene i gulvkonstruksjonen. Årsak og omfang må undersøkes nærmere.

• Konsekvens/tiltak – total høydeforskjell: Forholdet inngår i de omfattende skjevhetene i etasjeskillet. Årsak og omfang må undersøkes nærmere.

• Konsekvens/tiltak – glippe mellom gulv og vegg: Glippen kan være relatert til bevegelser eller deformasjoner i gulvkonstruksjonen. Forholdet bør vurderes sammen med de registrerte skjevhetene i etasjeskillet.

Kostnadsestimat: Estimatet gjelder nærmere undersøkelser og eventuell utbedring/oppjustering av etasjeskillet og bærende gulvkonstruksjoner som følge av de registrerte skjevhetene. Estimatet må ses i sammenheng med «Overflater – gulv», da arbeidene kan overlappe. Estimatet er kun veiledende og garanterer ikke endelig pris. Årsak og samlet skadeomfang må først avklares før nødvendige utbedringstiltak og kostnader kan fastsettes. Deretter må leverandør kontaktes for konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









Radon

Beskrivelse

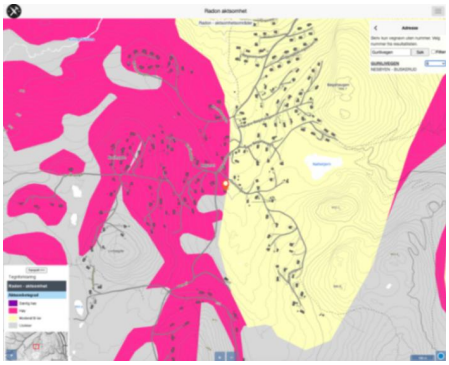
Det er ikke foretatt radonmåling, og bygningen er ikke opplyst utført med radonsperre. Det var ikke krav om radonsperre på oppføringstidspunktet. Ifølge radonaktsomhetskartet ligger eiendommen i et område med høy aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak: Da radonnivået ikke er dokumentert ved måling, er faktisk radonkonsentrasjon i bygningen ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe/skorstein av teglstein med sotluke/feieluke. Vedovn er tilkoblet pipen. Det er ubrennbar plate på gulvet under og foran ildstedet. Pipe over tak er visuelt kontrollert fra bakkenivå.
Ved tilsyn utført av Hallingdal brann- og redningsteneste IKS 03.07.2020 ble det registrert avvik ved adkomst for feiing, da takstige manglet. Ved befaringen er det observert taktrinn/takstige på taket. Det er ikke dokumentert om tidligere avvik er lukket, og utførelse/innfesting er ikke kontrollert da taket kun er besiktiget fra bakkenivå.
Merknad: Skorsteinen er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta inspeksjon fra stige. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon fra tak. Vær oppmerksom på denne risikoen. En slik undersøkelse kan utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss/sprekker i pusset overflate på innvendig pipe.

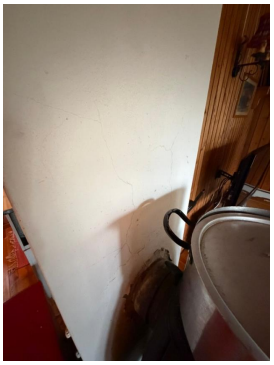
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

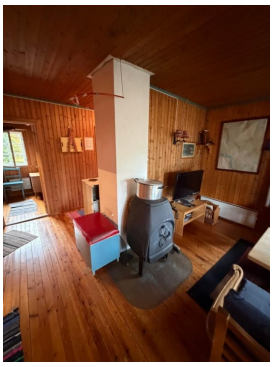
Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak: Riss/sprekker kan skyldes bevegelser eller aldersrelaterte forhold. Det kan ikke fastslås ved visuell kontroll om rissene kun gjelder pussjiktet. Forholdet bør kontrolleres nærmere i forbindelse med neste tilsyn av fyringsanlegget, og eventuelle nødvendige utbedringer utføres.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Konsekvens/tiltak: Ved uttak av sot kan glør og varme partikler falle ned på brennbart gulv og medføre brannfare. Det må etableres ubrennbar beskyttelse under og foran sotluken i samsvar med gjeldende krav.







TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller er etablert under hytta. Bærekonstruksjonen består av trebjelkelag over krypkjeller og ringmur av betong. Det er registrert enkelte ventilåpninger i grunnmuren. Krypkjelleren har ikke inspeksjonsluke og kunne derfor ikke undersøkes innvendig. Vurderingen er basert på utvendig inspeksjon og observasjoner gjennom tilgjengelige åpninger.

Vurdering av avvik:

• Det er umulig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. 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.

• Det er registrert enkelte ventilåpninger i grunnmuren, men ventileringen vurderes som begrenset.

• Det er registrert lokale riss/sprekker og avskalling/nedbrytning i grunnmuren. Enkelte partier fremstår med ujevn og skadet betong -/pussoverflate.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak manglende inspeksjonsmulighet: Manglende inspeksjonsmulighet medfører at tilstanden til trebjelkelag og øvrige konstruksjoner i krypkjelleren ikke kan vurderes fullt ut. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og foreta nærmere kontroll av krypkjelleren.

• Konsekvens/tiltak begrenset ventilasjon: Begrenset ventilasjon kan bidra til forhøyet fuktbelastning i krypkjelleren og øke risikoen for mugg- og råteskader i trekonstruksjonene. Ventilasjonsforholdene bør undersøkes nærmere og forbedres ved behov.

• Konsekvens/tiltak riss, avskalling og nedbrytning: Riss, avskalling og nedbrytning kan medføre videre skadeutvikling og økt fuktinntrengning i grunnmuren. Skadeomfang og årsak bør undersøkes nærmere, og skadde partier repareres.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen at det ble registrert maur på eiendommen. Ved befaring ble det registrert muselort på gulvet i vindfanget. Det er ikke registrert gnagesikring (musetetting) ved yttervegg. Det ble ikke registrert synlige skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert gnagesikring (musetetting) ved yttervegg.

• Det er registrert spor etter mus i form av muselort i vindfanget.

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.

• Konsekvens/tiltak registrert muselort: Registrert muselort indikerer at mus har hatt tilgang til bygningen. Mulige inntrengningsveier bør undersøkes og nødvendige tiltak for musebeskyttelse etableres for å redusere risikoen for videre inntrengning.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Fastmonterte familiekøyesenger på soverommene. Innebygde garderobeskap på to av soverommene.

KJØKKEN

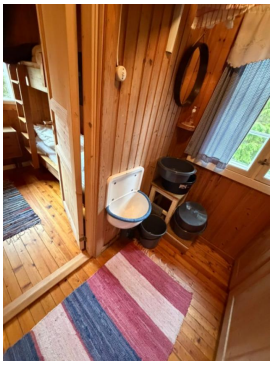
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater og konstruksjon:
Gulvet er belagt med gulvbord. Vegger og himling er kledd med trepanel.
Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredningen består av under- og overskap med profilerte fronter. Benkeplaten er utført i heltre. Det er montert enkel oppvaskkum ved vegg.
Det er ikke integrerte hvitevarer. Kjøleskap, mikrobølgeovn og komfyr er frittstående.
Merknad: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato (ca. 62 år) og oppgradering bør påregnes grunnet alder og slitasje over tid.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har kun naturlig ventilasjon og mangler forsert avtrekk fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak: Manglende forsert avtrekk fra kokesonen gir redusert bortledning av matos, lukt og fukt fra kjøkkenet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eldre sikringsskap med skrusikringer. Det er i tillegg montert automatsikringer. Digital AMS-strømmåler er installert. Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler, datert 08.09.2017, fra OneCo.
Kursfortegnelsen er eldre og lite lesbar, og bør oppdateres slik at kursene fremgår tydelig.
Kontrollen av det elektriske anlegget er begrenset til en visuell inspeksjon og omfatter ikke funksjonstesting, målinger eller demontering av komponenter. Skjulte feil, mangler eller avvik kan derfor ikke utelukkes. For en fullstendig vurdering av anleggets tilstand anbefales kontroll utført av autorisert elektroinstallatør.

Vurdering av avvik:

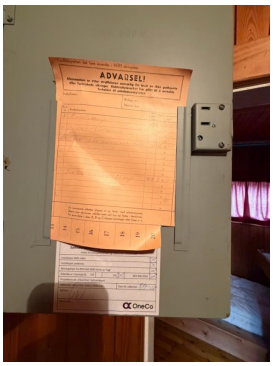
• Det elektriske anlegget er av eldre dato, og det foreligger usikkerhet knyttet til anleggets generelle tilstand og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak: På grunn av anleggets alder og usikkerhet rundt den elektriske tilstanden anbefales det at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle behov for utbedringer eller oppgraderinger må vurderes på bakgrunn av kontrollen.

Tilstandsrapport











Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert 1 stk. pulverapparat. I vindfanget er det registrert en røykvarsler som ikke er forskriftsmessig fastmontert. I stuen er det registrert en demontert røykvarsler.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik ved rømningsvindu på soverom 1. Fri åpning er målt til ca. H 0,51 × B 1,11 m og tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte minimumskrav til fri åpningshøyde. Soverom 1 har alternativ rømningsmulighet via vindfang. Vinduene på soverom 2 og 3 har fri åpning ca. H 0,91 × B 0,70 m og tilfredsstiller størrelseskravene til rømningsvindu, forutsatt tilfredsstillende åpningsfunksjon og øvrige krav.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarsling. Røykvarsleren i vindfanget er ikke tilfredsstillende fastmontert, og røykvarsleren i stuen er demontert. Det er dermed ikke dokumentert tilfredsstillende fungerende og plasserte røykvarslere. Forskrift om brannforebygging krever tilstrekkelig antall røykvarslere, minst én per etasje, med dekning av blant annet kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

• Det er registrert 1 stk. pulverapparat som er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak: Mangelfull rømningsåpning fra soverom 1 kan vanskeliggjøre rømning gjennom vinduet ved brann.

• Konsekvens/tiltak: Mangelfull montering og funksjon av røykvarslerne kan medføre forsinket varsling ved brann. Røykvarslerne må monteres korrekt, funksjonskontrolleres og suppleres ved behov slik at det er tilstrekkelig dekning og alarmen kan høres tydelig i oppholdsrom og soverom med lukkede dører.

• Konsekvens/tiltak: Pulverapparatet er eldre enn 10 år, og det foreligger usikkerhet om tilfredsstillende funksjon og vedlikehold. Apparatet må kontrolleres/servicebehandles i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger, eller erstattes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge eieropplysninger er hytta delvis fundamentert på myrgrunn. Øvrige grunnforhold er ukjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er ikke synlig tilgjengelig for kontroll, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type, alder eller utførelse. Tilstanden på skjulte drensledninger kan ikke vurderes ved ordinær visuell befaring uten bruk av kamera spesielt konstruert for en slik undersøkelse. En slik undersøkelse inngår ikke i denne typen rapport.
det er ikke registrert synlig fuktsikring på befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke registrert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Alder og utførelse på eventuell fuktsikring og drenering er ukjent og ikke dokumentert.

• Det er lokalt registrert forhøyet fuktnivå og påvist fukt-/råteskade i gulvkonstruksjonen i vindfanget, samt fukt-/råteskade i nedre del av veggen mellom vindfang og bod. Under vindfanget er det krypkjeller. Nærmere beskrivelse av registrerte forhold er gitt under punktene «Overflater – gulv», «Overflater – vegger og himlinger» og «Etasjeskiller og bærende konstruksjoner».

• Det er registrert lokal misfarging/fuktskade i gulvoverflater i vindfanget og boden. Se nærmere beskrivelse under «Overflater – gulv».

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon og ikke synlig utvendig fuktsikring medfører usikkerhet om grunnmurens beskyttelse mot fukt fra grunnen. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare utførelse og tilstand på eventuell drenering og fuktsikring. 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.

• Konsekvens/tiltak: Den lokale fukt-/råteskaden kan medføre videre nedbrytning av treverk og skade på tilstøtende konstruksjoner. Årsak og skadeomfang må undersøkes nærmere. Fuktkilden må avklares og utbedres, og skadet treverk må påregnes reparert eller skiftet.

• Konsekvens/tiltak: Registrert misfarging og fuktskade i gulvoverflatene kan være tegn på underliggende fuktbelastning. Forholdet bør ses i sammenheng med påvist fukt-/råteskade i gulvkonstruksjonen og undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Skadede overflater må påregnes utbedret eller skiftet etter at fuktkilden er avklart.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundament i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre riss/sprekker, lokal avskalling, misfarging og ujevnheter i grunnmuren. Ved ett hjørne er det registrert en lokalt oppbygget/reparert del med avvikende utførelse.

• Det er registrert betydelige skjevheter og høydeforskjeller i bygningens gulv-/etasjeskillekonstruksjon. Eier opplyser at hytta er delvis fundamentert på myrgrunn. Sammenholdt med registrerte skjevheter vurderes forholdet å indikere bevegelser/setninger i grunn eller fundamentering. Årsaken er ikke konstruktivt eller geoteknisk dokumentert. Nærmere beskrivelse og målinger av høydeforskjellene er gitt under «Overflater gulv og Etasjeskille og bærende konstruksjoner».

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak: De lokale rissene, avskallingen og ujevnhetene kan utvikle seg videre ved fortsatt fukt- og værbelastning. Lokale skader bør utbedres, og utviklingen følges over tid.

• Konsekvens/tiltak: De betydelige skjevhetene og sannsynlige setningsbevegelser kan medføre videre deformasjoner og påvirke konstruksjonens funksjon over tid. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere av fagkyndig med kompetanse på fundamentering og grunnforhold. Nødvendige stabiliserende eller konstruktive tiltak må vurderes på bakgrunn av undersøkelsen.

Kostnadsestimat: Kostnadsestimatet gjelder eventuell utbedring eller stabilisering av grunnmur/fundamentering dersom nærmere undersøkelser viser at skjevhetene skyldes setninger eller bevegelser i grunn/fundament. Slike kostnader kan komme i tillegg til utbedring av gulv og etasjeskille. Kostnadsestimatet er kun veiledende og garanterer ikke endelig pris. Årsak og samlet skadeomfang må først undersøkes nærmere før nødvendige utbedringstiltak og kostnader kan fastsettes. Deretter må leverandør kontaktes for konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten består hovedsakelig av naturtomt med gress, lyng, myr og naturlig trevegetasjon. Terrenget er ujevnt og stedvis skrånende rundt bygningen. Ifølge eieropplysninger er hytta delvis fundamentert på myrgrunn.

Vurdering av avvik:

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

• Det er stedvis vegetasjon i direkte kontakt med grunnmur.

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.

• Konsekvens/tiltak: Vegetasjon mot grunnmur kan bidra til økt og langvarig fuktbelastning samt vanskeliggjøre uttørking og kontroll av konstruksjonen. Vegetasjonen bør fjernes og det bør holdes fri avstand til grunnmuren.



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.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det elektriske anlegget er av eldre dato, og det foreligger usikkerhet knyttet til anleggets generelle tilstand og sikkerhet.

• Det er registrert avvik ved rømningsvindu på soverom 1. Fri åpning er målt til ca. H 0,51 × B 1,11 m og tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte minimumskrav til fri åpningshøyde. Soverom 1 har alternativ rømningsmulighet via vindfang. Vinduene på soverom 2 og 3 har fri åpning ca. H 0,91 × B 0,70 m og tilfredsstiller størrelseskravene til rømningsvindu, forutsatt tilfredsstillende åpningsfunksjon og øvrige krav.

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarsling. Røykvarsleren i vindfanget er ikke tilfredsstillende fastmontert, og røykvarsleren i stuen er demontert. Det er dermed ikke dokumentert tilfredsstillende fungerende og plasserte røykvarslere. Forskrift om brannforebygging krever tilstrekkelig antall røykvarslere, minst én per etasje, med dekning av blant annet kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

• Det er registrert 1 stk. pulverapparat som er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak: Da radonnivået ikke er dokumentert ved måling, er faktisk radonkonsentrasjon i bygningen ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Konsekvens/tiltak: Ved uttak av sot kan glør og varme partikler falle ned på brennbart gulv og medføre brannfare. Det må etableres ubrennbar beskyttelse under og foran sotluken i samsvar med gjeldende krav.

• Konsekvens/tiltak: På grunn av anleggets alder og usikkerhet rundt den elektriske tilstanden anbefales det at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle behov for utbedringer eller oppgraderinger må vurderes på bakgrunn av kontrollen.

• Konsekvens/tiltak: Mangelfull rømningsåpning fra soverom 1 kan vanskeliggjøre rømning gjennom vinduet ved brann.

• Konsekvens/tiltak: Mangelfull montering og funksjon av røykvarslerne kan medføre forsinket varsling ved brann. Røykvarslerne må monteres korrekt, funksjonskontrolleres og suppleres ved behov slik at det er tilstrekkelig dekning og alarmen kan høres tydelig i oppholdsrom og soverom med lukkede dører.

• Konsekvens/tiltak: Pulverapparatet er eldre enn 10 år, og det foreligger usikkerhet om tilfredsstillende funksjon og vedlikehold. Apparatet må kontrolleres/servicebehandles i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger, eller erstattes.

Takstklar AS
Klypevegen 28
3540 NESBYEN

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

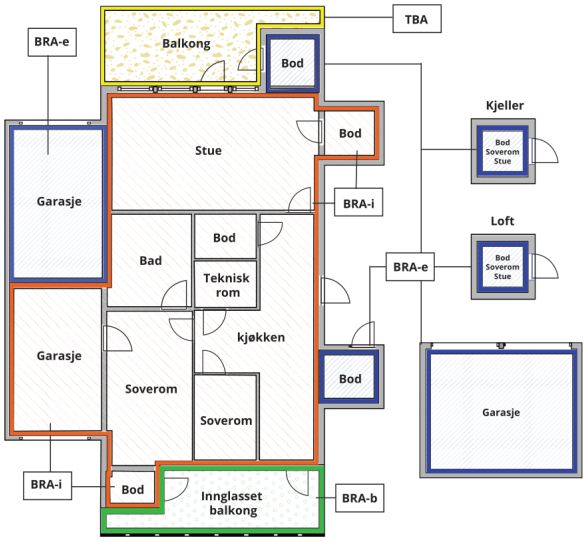
Hva er måleverdig areal?

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	57			57	15
SUM	**57**				**15**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, soverom 1, stue / spisestue, kjøkken, soverom 2, soverom 3, uisolert bod, rom med tørrtoalett		

Kommentar

Arealene er oppmålt innvendig med lasermåler Leica Disto X3, i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttelse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger eller øvrige bygningsopplysninger i kommunens arkiver. Dagens planløsning og bruk kan derfor ikke kontrolleres mot godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere kommentarer under punktet «Tilbygg/modernisering».

Takstklar AS
Klypevegen 28
3540 NESBYEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Cristina Raluca Meyer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	52	56		0	833.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gurilivegen 6

Hjemmelshaver
Stiftelsen Sporveiens Feriehytter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bøgaset-området i Nesbyen kommune, i et etablert fjell- og hytteområde med gode helårs rekreasjonsmuligheter. Det er nærhet til Nesfjellet med alpinanlegg, langrennsløyper, golfbane, sykkel- og turmuligheter. Området byr også på gode muligheter for fiske og øvrig friluftsliv.
Nesbyen sentrum har dagligvarebutikker, øvrige butikker, serveringssteder, offentlige og private servicetilbud samt jernbanestasjon. I nærområdet finnes også flere aktivitets- og opplevelsestilbud, blant annet Hallingdal Museum, Trytetjern og et omfattende nettverk av tur- og sykkelstier.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset veg.

Tilknytning vann

Fritidsboligen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Fritidsboligen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til fritidsbebyggelse. For nærmere informasjon om reguleringsforhold kan det søkes på saksnummer, adresse eller gnr./bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Grad av utnytting og tillatt bebyggelse fremgår av gjeldende plan. Ved gjennomføring av tiltak i området kan det foreligge restriksjoner i form av rekkefølgebestemmelser i planen.
Følgende kommuneplaner og reguleringsplan gjelder for eiendommen:
Kommuneplanens arealdel 21.06.2018, plan-ID 00201101.
Reguleringsplan Bøgaset, 28.06.2005, plan-ID 01200505.
Kommuneplaner forslag - Kommunedelplan Nesfjellet, med Plan ID: 00202301.
Ifølge kommunale opplysninger pågår det ikke nytt reguleringsarbeid som berører eiendommen direkte. Eiendommen ligger imidlertid innenfor et område som omfattes av igangsatt overordnet planarbeid for kommunedelplan Nesfjellet.

Om tomten

Tomten er nylig oppmålt, og det er fremlagt protokoll for oppmålingsforretning etter matrikkellova. Protokollen dokumenterer gjennomført oppmålingsforretning og fastsetting/avklaring av eiendomsgrenser.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstklar AS
Klypevegen 28
3540 NESBYEN

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.»*