

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Lomtjernvegen 334 , 3540 NESBYEN
 NESBYEN kommune
 gnr. 84, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 15.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 22148-1078

Referansenummer: SD1405

Autorisert foretak: Takstklar AS

Sertifisert Takstingeniør: Cristina Raluca Meyer




takstklar
KLAR FOR TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTKLAR AS

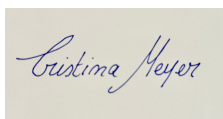
Takstklar AS ble etablert i 2020 av Cristina R. Meyer.

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](#). 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 byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 straktiltak 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

Fritidsbolig oppført i 1943 med tilbygg oppført i senere tid. Bygningen har behov for jevnlig vedlikehold, oppgraderinger og enkelte utbedringstiltak for å sikre videre funksjon og levetid.

Fritidsbolig - Byggeår: 1943

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med bølgeeternittplater. Vindskier og vannbrett er i tre. Takrenner og nedløp i galvanisert stål. Eldre del er oppført i tømmerkonstruksjon. Nyere del er bindingsverk kledd utvendig med stående trepanel. Garasje/lagerrom og vedskjul/dorom er utført i uisolert bindingsverk. Saltakkonstruksjon i tre. Vinduer er utført i tre med både 2-lags og enkle koblede glass. Det er montert utvendige skodder i malt treverk. Inngangsdør i malt treverk med glassfelt. Malt tredør til soverom, samt enkle tredører til garasje/lagerrom. Betongplattning foran inngangen samt adkomst til garasje og soverom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med malt gulvbord, unntatt garasje/lagerrom som har betongdekke, og dorom/vedskjul som har delvis ubehandlet gulvbord og delvis jord-/grusflate uten fuktsperre. Veggene har overflater av synlig tømmer i den eldre delen av hytta, og trepanel i øvrige rom. Himlingen er kledd med trepanel. Etasjeskille består av trebjelkelag i deler av hytta og betongdekke i garasje/lagerrom. Overflatens planhet er kontrollert ved hjelp av krysslaser, med stikkprøvemålinger utført i utvalgte rom. Det var ikke krav om radonsperre på oppføringstidspunktet. Iflg. Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med usikker aktsomhetsgrad. Piper: Det er registrert to separate mursteinpiper i hytta, én som betjener stue/sovealkove og kjøkken, og én som betjener soverom og garasje. begge er pusset og utstyrt med pipehatter. Ildsteder: Kjøkken: Ildstedet består av eldre støpejernsovn tilknyttet stålrør inn i murt, pusset og malt brannmur. Stue/sovealkove: Rommet har både en murt peis og en eldre vedovn i støpejern, begge tilkoblet samme mursteinspipe. Brannmur er pusset og malt. Soverom: Ildstedet består av eldre støpejernsovn tilknyttet stålrør inn i murt, pusset og malt brannmur. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i den eldre delen av hytta. Det finnes luke i gulvet foran kjøkken, men denne lot seg ikke åpne ved befarings. I området rundt luken er det registrert råteskader i gulvet med redusert bæreevne og fare for gjennomtråkking. Tilstanden tyder på fuktpåvirkning fra krypkjelleren. Videre inspeksjon anbefales når adkomst er mulig. Malte heltre fyllingsdører. Fast skapinnredning med familiekøye i stue/sovealkove, fast skap med enkeltseng på kjøkkenet, samt fast skapinnredning i vindfang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater:
Gulv belagt med malte gulvbord. Vegger av tømmerkonstruksjon

med pusset og malt brannmur bak vedovn. Himling kledd med malt trepanel.

Kjøkken:

Innredning med under-, over- og høyskap i heltre med profilerte fronter, benkeplate i heltre og fast enkeltseng. Eldre vedfyrt kokeovn i støpejern, kombinert ildsted og komfyr, tilkoblet pipe. Det er ingen hvitevarer på kjøkkenet. En frittstående gasskokeapparat er plassert utenfor kjøkkenet, i gangen.

Merknad:

Kjøkkeninnredningen og vedfyrt kokeovn er av eldre dato med synlig slitasje og enkel standard. Naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Hytta har et dorom med adkomst via uisolert vedskjul/bod. Løsningen er et tradisjonelt utedo med sittebenk og åpning ned i latrinekasse. Latrinekassen er delvis skjult av en løs tømmeluke på utsiden. Luken er ikke tett eller fastmontert og fungerer kun som visuell skjerming. Overflater:
Gulv av gulvbord. Vegger og himling kledd med trepanel. Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilasjon gjennom vinduer samt enkelte veggventiler i yttervegger. Én røykvarsler er montert i himlingen i stue/sovealkove. Ett brannslukningsapparat er plassert i vindfanget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Utførelse av drenering er ukjent. Ringmur av naturstein. Tomten er naturtomt med delvis svakt hellende terreng mot Nørdre Todalsvatnet. Den består hovedsakelig av naturgrunn, gress, lyng og stedlig vegetasjon. Det er etablert enkel oppstillingsplass for bil og trapp/nedgang mot vannet. Eiendommen har direkte vannlinje mot Nørdre Todalsvatnet med gode sol- og utsiktsforhold. Tomten fremstår lite bearbeidet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

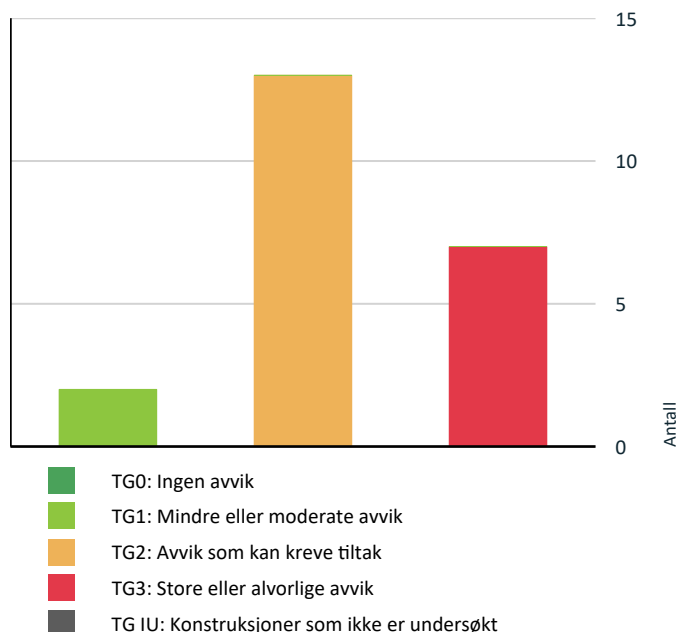
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for eiendommen. Kommunens arkiv inneholder ingen opplysninger om byggesaken, herunder igangsettingstillatelse, ferdigattest eller tilsvarende dokumentasjon.

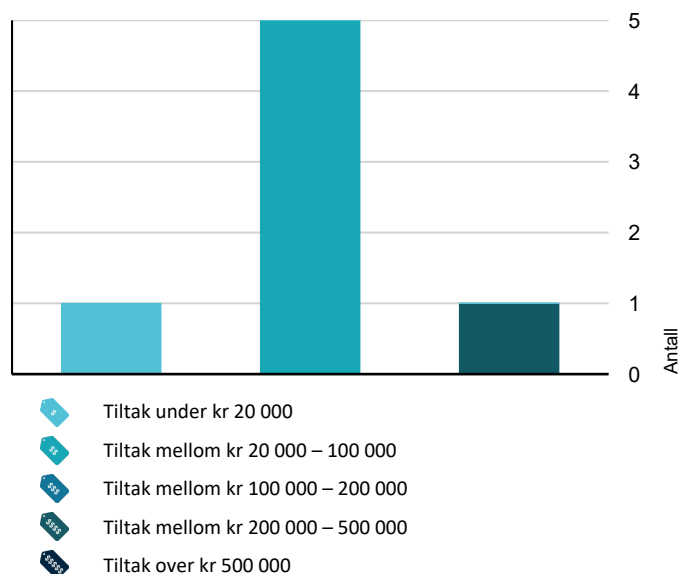
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstklar AS har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport uten takstverdi for eiendommen i Lomtjernvegen 334, gnr. 84, bnr. 30, kommunenr. 3322 i Nesbyen kommune, i forbindelse med salg av eiendommen.

Det er i rapporten lagt til grunn at eiendommen er godkjent til dagens bruk, og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven, annet lovverk eller gjeldende reguleringsbestemmelser.

Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet. Arealer er beregnet etter målereglene i NS 3940, med tilpasninger etter retningslinjene fra Norsk Takst. Rommenes bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen var møblert og utstyrt.

Grunnboksutskrift er ikke innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger av betydning for rapporten.

I henhold til instruks fra Norsk Takst skal det normalt settes opp kostnadsestimat ved TG2. Dette er imidlertid utelatt, da det ikke foreligger krav om dette i gjeldende forskrift.

Tilstandsrapporten er utarbeidet etter standarden NS 3600:2018.

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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [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](#)

! Spesialrom > Etasje > Dorom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1943

Kommentar
Kommunen har ingen registrerte opplysninger om byggesak for eiendommen. I følge matrikkelbrev er eiendommen etablert i 1943.

Anvendelse

Standard

Fritidsboligen har enkel standard, uten innlagt vann, avløp og elektrisitet. For nærmere teknisk vurdering, se punktene under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Fritidsboligen er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Det er registrert et tilbygg oppført i senere tid, oppført i bindingsverkskonstruksjon til den opprinnelige tømmerhytta. Tilbygget omfatter vindfang, dorom, vedskjul, soverom/oppholdsrom og garasje/lagerrom. Det foreligger ingen opplysninger om byggesaken i kommunens arkiv.

Taktekkingen består av eldre bølgeeternittplater med vesentlig mosevekst og slitasje. Ved takfoten er det registrert rust, deformasjon og delvis manglende takrenner. Manglende vannavrenning har ført til fukt- og råteskader i undertak og raft. Taktekkingen og undertaket er fra byggeåret (ca. 82 år) på deler av bygningen, og sannsynligvis tilsvarende alder på øvrige deler. Levetiden er vesentlig overskredet. Vindskier og vannbrett har preg av alder samt vær- og malingslitasje.

Konsekvens/tiltak

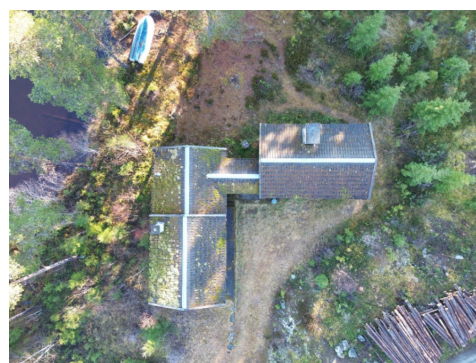
• Andre tiltak:

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

Utskifting av taktekking, undertak og beslag må påregnes. Ved arbeid må det vurderes om tekkingen inneholder asbest, og eventuelle tiltak skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Overflatebehandling og nødvendig vedlikehold av vindskier og vannbrett bør utføres for å hindre videre slitasje og fuktskader.

Kostnadsestimat: Estimater er kun veiledende og innebærer ingen garanti for endelig pris. For en nøyaktig vurdering må leverandør kontaktes for innhenting av konkret pristilbud. Overvåk tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UTVENDIG

! TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bølgeeternittplater.
Vindskier og vannbrett er i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i galvanisert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Takrenner og nedløp i galvanisert stål viser omfattende rust, deformasjon og nedsatt funksjon. Det mangler takrenner på enkelte deler av taket, noe som gir utilstrekkelig vannavrenning og har medført fuktpåkjenning på undertak og tilstøtende trekonstruksjoner. Levetiden er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Tiltak:

Det anbefales full utskifting av takrenner, nedløp og beslag. Nye renner bør etableres på alle takflater for å sikre korrekt vannavrenning. Underliggende trekonstruksjoner må kontrolleres og utbedres for råteskader.

Konsekvens:

Mangelfull vannavrenning og rustne beslag gir økt risiko for vanninntrenging, fukt- og råteskader i undertak, raft og fasade. Skadene kan utvikle seg raskt dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat:

Estimatet er kun veiledende og innebærer ingen garanti for endelig pris. For en nøyaktig vurdering må leverandør kontaktes for innhenting av konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del er oppført i tømmerkonstruksjon. Nyere del er bindingsverk kledd utvendig med stående trepanel. Garasje/lagerrom, vedskjul/dorom er utført i uisolert bindingsverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

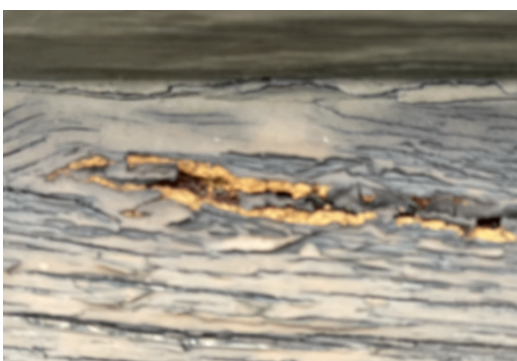
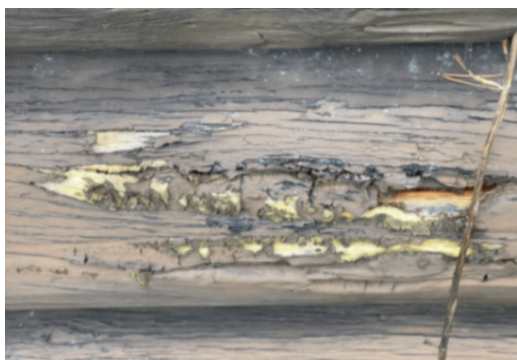
Det er registrert fukt- og råteskader i enkelte tømmerstokker i tømmerkonstruksjonen, samt i enkelte panelbord på bindingsverksdelen. I tillegg det er registrert vær- og malingslitasje. Skadene vurderes å skyldes langvarig fuktpåkjenning og mangelfullt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Tiltak: Fukt- og råteskadede tømmerstokker og panelbord må skiftes ut. Årsak til skadene, som mangelfull vannavrenning, utettheter eller manglende takrenner, må utbedres for å hindre videre fuktinntrenging. **Konsekvens:** Ubehandlete fukt- og råteskader kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen, redusert bæreevne og økte vedlikeholdskostnader over tid.



Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkkonstruksjon i tre. Saltakkkonstruksjon i tre.

Merknad: I den eldre delen av hytta er det delvis tilgang til inspeksjon av takkonstruksjonen, men ingen tilgang til kaldloftet over kjøkken, gang og stue/sovealkove. Nyere del har åpen takkonstruksjon. Vurderingen er basert på visuell observasjon fra himlingen i tilgjengelige rom. Det anbefales å være oppmerksom på risiko for skjulte skader der inspeksjon ikke er mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert isdannelse og fuktskjolder på takkonstruksjonen. Fritidsboligen har vedovn/peisovn, men oppvarming har ikke vært i bruk over lengre perioder. Lav innetemperatur og begrenset ventilasjon gir økt risiko for kondens og fuktopphopning i kalde perioder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak:

Det anbefales å bedre ventilasjonen og sikre jevnlig oppvarming eller uttørring i perioder med høy luftfuktighet. Fuktskadede materialer bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut.

Konsekvens:

Langvarig fuktpåvirkning kan føre til soppvekst, råteskader og redusert levetid for takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Vinduer er utført i tre med både 2-lags og enkle koblede glass. Det er montert utvendige skodder i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skoddene er preget av vær- og malingslitasje. Det er registrert isdannelse og kondens på vinduene, samt at enkelte vinduer ikke lar seg åpne. Ett vindu i stuen har sprukket glassrute. Vinduer og skodder er fra byggeåret (ca. 82 år gamle) og har overskredet forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold eller utskifting av skodder, samt full utskifting av vinduer for å oppnå tilfredsstillende funksjon, tetthet og energiytelse. Sprukket glass bør skiftes umiddelbart for å hindre fuktskader.

Konsekvens:

Eldre vinduer med slitasje og dårlig tetthet medfører varmetap, kondensdannelse og risiko for fuktskader i karm og veggtilslutning. Levetiden er vesentlig overskredet, og utskifting må påregnes for å ivareta funksjon og komfort.



! TG 2 Dører

Inngangsdør i malt treverk med glassfelt. Malt tredør til soverom, samt enkle tredører til garasje/lagerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert rustskader på metalldeler i garasjedørene, samt vær- og malingslitasje på øvrige dører. Flere dører er tunge å åpne. Det er registrert fuktskader og begroing på terskelen til døren mot soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Rustskader på metalldeler bør utbedres eller delene skiftes. Dørene bør rengjøres, skrapes, males og justeres for å sikre normal funksjon. Skadet materiale bør skiftes ut.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold og rustdannelser kan føre til redusert funksjon, fastsetting og videre korrosjon, som igjen kan forkorte levetiden og redusere tetthet mot vær og vind.

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongplattning foran inngangen samt adkomst til garasje og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foran inngangsdør og adkomst til garasje og soverom er det en betongplattning. Overflaten har begroing, misfarging og mindre sprekker. Vannavrenningen vurderes som utilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Platting bør rengjøres for mose og begroing. Mindre sprekker kan tettes med egnet reparasjonsmørtel. Fall og drenering bør etableres, og eventuelle skader utbedres for å hindre videre nedbrytning.

Konsekvens:

Begroing og sprekker kan gi økt fuktopptak og risiko for frostspreng, glatte overflater og gradvis nedbrytning av betongen samt fuktskader mot tilstøtende konstruksjoner.



INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Gulvet er belagt med malt gulvbord, unntatt garasje/lagerrom som har betongdekke, og dorom/vedskjul som har delvis ubehandlet gulvbord og delvis jord-/grusflate uten fuktsperre.

Veggene har overflater av synlig tømmer i den eldre delen av hytta, og trepanel i øvrige rom.

Himlingen er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert råteskader i gulvet i gangen foran stue/kjøkken, med redusert bæreevne og fare for gjennomtråkking. Videre er det påvist råteskader i enkelte tømmerstokker, samt ising og fuktskjolder på vegger og himling. I stue/sovealkove og gang er det registrert misfarging i himlingen. Dette antas å skyldes sot fra parafin- eller oljelampe i stuen/sovealkove og fra gasskoketopp i gangen. I garasje/lagerrom er det registrert mindre sprekker og saltutslag i betongdekket. Skadene vurderes å skyldes langvarig fuktpåkjenning, mangelfull ventilasjon og lav temperatur over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak:

Råteskadede gulvbord, bjelker og tømmer må fjernes og erstattes med nytt, tørt materiale. Fuktskadede flater bør rengjøres og overflatebehandles. Sprekker og saltutslag i betong bør rengjøres og tettes med egnet reparasjonsmørtel. Ventilasjon og oppvarming bør forbedres for å redusere fuktnivået.

Overvåk konstruksjonen jevnlig. Ytterlige og nærmere undersøkelse anbefales for å avklare skadeomfang og årsak.

Konsekvens:

Råte- og fuktskader svekker konstruksjonens bæreevne og kan føre til videre nedbrytning dersom tiltak ikke iverksettes. I betongdekket kan sprekke dannelse og saltutslag utvikles til større avskalling og redusert bestandighet over tid.

Kostnadsestimat: Kostnadsestimatet er kun veiledende og innebærer ingen garanti for endelig pris. For å fastsette nøyaktig kostnad må skadeomfanget først kartlegges gjennom nærmere undersøkelser. Det anbefales å innhente bistand fra fagkyndig (byggmester eller bygningsingeniør) for ytterligere og grundig vurdering av skadeomfang som grunnlag for et mer presist kostnadsoverslag og utbedringsplan.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av trebjelkelag i deler av hytta og betongdekke i garasje/lagerrom. Overflatens planhet er kontrollert ved hjelp av krysslaser, med stikkprøvemålinger utført i utvalgte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Dette avviket må ses i sammenheng med punktet "Overflater", da skadene beskrevet for gulvet i gangen og garasjen er relatert. I tillegg er det målt ca. 20 mm høydeforskjell gjennom gulvet i garasje/lagerrom, trolig som følge av setninger eller ujevnheter i underlaget

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak og konsekvens:

Med referanse til registrert avvik i etasjeskille, vises det til beskrivelse av tiltak og konsekvens under punktet Overflater.

Kostnadsestimatet for skadene beskrevet under "Overflater" er veiledende og innebærer ingen garanti for endelig pris. For å fastsette nøyaktig kostnad må skadeomfanget først kartlegges gjennom nærmere undersøkelser. Det anbefales å engasjere fagkyndig, som byggmester eller bygningsingeniør, for en grundig vurdering av årsak og omfang som grunnlag for et mer presist kostnadsoverslag og utbedringsplan. Overvåk konstruksjonen jevnlig. Ytterlige og nærmere undersøkelse anbefales for å avklare skadeomfang og årsak.

Merknad om høydeforskjell:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bygning av denne typen. Utbedring kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Radon

Det var ikke krav om radonsperre på oppføringstidspunktet. Iflg. Radon-aktsomhetskart er eiendommen beliggende i område med usiker aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Piper:

Det er registrert to separate mursteinpiper i hytta, én som betjener stue/sovealkove og kjøkken, og én som betjener soverom og garasje. begge er pusset og utstyrt med pipehatter.

Ildsteder:

Kjøkken: Ildstedet består av eldre vedfyrt kokeovn i støpejern, kombinert ildsted og komfyr, tilknyttet stålrør inn i murt, pusset og malt brannmur.

Stue/sovealkove: Rommet har både en murt peis og en eldre vedovn i støpejern, begge tilkoblet samme mursteinspipe. Brannmur er pusset og malt.

Soverom: Ildstedet består av eldre støpejernsovn tilknyttet stålrør inn i murt, pusset og malt brannmur.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken: Røykrør av stål er skjevt montert og har synlig rust. Brannmuren har avskalling av maling og puss, samt tegn til varme- og bruksslitasje.

Stue/sovealkove: Peisen fremstår eldre med misfarging og sotmerker. Vedovn i støpejern er sterkt rustet, og brannmuren har avskalling av maling samt tydelige tegn til varmeslitasje. Vedovnen står nært brennbart materiale (tømmervegg), og avstanden vurderes som utilstrekkelig i forhold til dagens sikkerhetskrav.

Piper: Utvendig er det registrert mindre sprekker, avskalling og værpåvirkning i pussen på pipene. Beslagene har synlig rust og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Det anbefales kontroll av ildsteder, røykrør og piper av fagkyndig (feier eller murmester) for vurdering av tetthet, sikkerhet og forskriftsmessig tilkobling. Røykrør og rustede beslag bør skiftes eller rustbehandles, brannmurene bør repareres og overflatebehandles, og vedovnen bør skjermes med godkjent brannmur.

Konsekvens:

Skjevt og rustet røykrør, slitte ildsteder og skadet puss på piper og brannmurer øker risiko for røyklekkasje, nedsatt trekk og brannfare. Korrigerende tiltak er nødvendig for å oppnå trygg og forskriftsmessig bruk.

Kostnadsestimatet er kun veiledende og garanterer ikke endelig pris. For en nøyaktig prisvurdering må skadeomfanget først kartlegges, deretter må en leverandør kontaktes for et konkret pristilbud.

Ytterligere og grundige undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i den eldre delen av hytta. Det finnes luke i gulvet foran kjøkken, men denne lot seg ikke åpne ved befaring. I området rundt luken er det registrert råteskader i gulvet med redusert bæreevne og fare for gjennomtråkking. Tilstanden tyder på fuktpåvirkning fra krypkjelleren. Videre inspeksjon anbefales når adkomst er mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller 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 temperatursforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist andre avvik:

Merknad:

Dette avviket må ses i sammenheng med punktene "Overflater" og "Etasjeskille", da registrerte skader og fuktpåvirkning er relatert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Overvåk konstruksjonen jevnlig. Det anbefales å innhente bistand fra fagkyndig (byggmester eller bygningsingeniør) for ytterligere og grundig vurdering av skadeomfang som grunnlag for et mer presist kostnadsoverslag og utbedringsplan.

Kostnadsestimat: Kostnadsestimatet er kun veiledende og innebærer ingen garanti for endelig pris. For å fastsette nøyaktig kostnad må skadeomfanget først kartlegges gjennom nærmere undersøkelser. .

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Innvendige dører

Malte heltre fyllingsdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Fast skapinnredning med familiekøye i stue/sovealkove, fast skap med enkelt seng på kjøkkenet, samt fast skapinnredning i vindfang.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Overflater:

Gulv belagt med malte gulvbord. Vegger av tømmerkonstruksjon med pusset og malt brannmur bak vedovn. Himling kledd med malt trepanel.

Kjøkken:

Innredning med under-, over- og høyskap i heltre med profilerte fronter, benkeplate i heltre og fast enkeltseng.

Eldre vedfyrte kokeovn i støpejern, kombinert ildsted og komfyr, tilkoblet pipe.

Det er ingen hvitevarer på kjøkkenet. En frittstående gasskoketopp er plassert utenfor kjøkkenet, i gangen.

Merknad:

Kjøkkeninnredningen og vedfyrte kokeovn er av eldre dato med synlig slitasje og enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad: TG2 er vurdert på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering og eventuell utskifting bør påregnes grunnet alder og bruksslitasje.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. I henhold til NS 3600 stilles det krav om mekanisk avtrekk fra kjøkken. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk eller ventilasjonskanal som leder luft til det fri. Naturlig ventilasjon gjennom vindu vurderes som utilstrekkelig etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet. Siden fritidsboligen ikke har innlagt strøm, kan mekanisk avtrekk likevel etableres ved bruk av batteridrevne eller solcelledrevne avtrekksvifter.

SPESIALROM

ETASJE > DOROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Hytta har et dorum med adkomst via isolert vedskjul/bod. Løsningen er et tradisjonelt utedo med sittebenk og åpning ned i latrinekasse. Latrinekassen er delvis skjult av en løs tømmeluke på utsiden. Luken er ikke tett eller fastmontert og fungerer kun som visuell skjerming.

Overflater:

Gulv av gulvbord. Vegger og himling kledd med trepanel.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon via vindu.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Latrinekassen er ikke tett og har direkte avfallsnedfall til terreng. Tømmelukan på utsiden er løs og skadet og gir ikke tilstrekkelig avskjerming. Det er registrert betydelige mengder avfall eksponert utvendig. Ventilasjonen er begrenset og vurderes som utilstrekkelig for å hindre luktmot innvendige rom. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens funksjonskrav til hygienisk avfallshåndtering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak: Det anbefales å fjerne eksisterende avfall og etablere tett latrinekasse eller alternativ avfallsløsning i tråd med kommunale krav. Tømmelukan bør utbedres eller skiftes for å sikre tett avskjerming, og ventilasjonen bør forbedres for å redusere lukt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre luktplager, uhygieniske forhold og risiko for forurensning til terreng.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom vinduer samt enkelte veggventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Én røykvarsler er montert i himlingen i stue/sovealkove.
Ett brannslukningsapparat er plassert i vindfanget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år og må erstattes i henhold til gjeldende sikkerhetsanbefalinger.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja I soverommet, som har separat adkomst fra utsiden, er det ikke montert røykvarsler. Dette er ikke i samsvar med anbefalingene for brannsikkerhet
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Utførelse av drenering er ukjent. Tilstand og utførelse kan ikke vurderes ved visuell befaring uten bruk av spesialkamera, og slik undersøkelse inngår ikke i denne rapporttypen. Tilstandsgrad baserer seg på aldersbetraktning.

For å forhindre tilførsel av overflatevann og andre fuktbelastninger på konstruksjonen, er det viktig at terrenget har tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Ringmuren viser synlige sprekker og avskalling i overflaten, samt tydelig misfarging og begroing.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Tiltak:

Skadede fuger og overflater bør repareres, og muren renses for begroing.



! TG 2 Terrenghforhold

Tomten er naturtomt med delvis svakt hellende terreng mot Nørdre Todalsvatnet. Den består hovedsakelig av naturgrunn, gress, lyng og stedlig vegetasjon. Det er etablert enkel oppstillingsplass for bil og trapp/nedgang mot vannet. Eiendommen har direkte vannlinje mot Nørdre Todalsvatnet med gode sol- og utsiktsforhold. Tomten fremstår lite bearbeidet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall på terrenget enkelte steder mot grunnmuren. Dette kan føre til opphopning av overflatevann nær konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at fall ledes bort fra grunnmuren, minimum 1:50 de første 3 meterne, i tråd med anbefalinger fra Byggforskserien.

Konsekvens:

Manglende fall kan gi økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktskader og frostspreng over tid.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	55	40		95	
SUM	55	40			
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue/sovealkove, vedskjul/bod, dorom	Soverom, garasje/lagerrom	

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 ikke byggemeldte tegninger for eiendommen. Kommunens arkiv inneholder ingen opplysninger om byggesaken, herunder igangsettingstillatelse, ferdigattest eller tilsvarende dokumentasjon.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	57	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2025	Cristina Raluca Meyer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	84	30		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Lomtjernvegen 334							
Hjemmelshaver							
Elvia AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 12 km fra Nesbyen sentrum, med direkte tilgang til Nørdre Todalsvatnet. Området er stille og naturnært, omgitt av skog og fjellterreng. Beliggenheten gir gode muligheter for bading, fiske, padling og friluftsliv rett fra eiendommen, samt tur- og skiløyper i nærområdet.

Fra eiendommen er det ca. 20 minutters kjøring til Nesbyen sentrum med dagligvarebutikker, spisesteder, servicetilbud, jernbanestasjon, bensinstasjon, svømmehall og kulturhus. Området gir et godt utgangspunkt for rekreasjon og naturopplevelser i Hallingdal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Fritidsboligen har ikke innlagt vann. Det er dermed ikke etablert tilknytning til offentlig eller privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Fritidsboligen er ikke tilknyttet offentlig eller privat avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen gnr. 84 bnr. 30, Lomtjernvegen 334, omfattes av Kommuneplanens arealdel for Nes kommune, vedtatt 21.06.2018, PlanID 00201101.

Tomten er i planen avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsformål) med tilhørende bestemmelser.

Det foreligger ikke oppstartet eller pågående reguleringsarbeid som berører eiendommen.

Eiendommen er ikke oppmålt (markert som sirkeltomt i kommunens kartgrunnlag). Det innebærer at det ikke kan gjennomføres noen form for utbygging eller tiltak før oppmåling er gjennomført og matrikkelført, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2. Dette gjelder både søknadspliktige og unntatte tiltak.

Om tomten

Tomten er naturtomt med delvis svakt hellende terreng mot Nørdre Todalsvatnet. Den består hovedsakelig av naturgrunn, gress, lyng og stedlig vegetasjon. Det er etablert enkel oppstillingsplass for bil og trapp/nedgang mot vannet. Eiendommen har direkte vannlinje mot Nørdre Todalsvatnet med gode sol- og utsiktsforhold. Tomten fremstår lite bearbeidet.

Merknad: Iflg. kommunale opplysninger er eiendommen ikke oppmålt (angitt som sirkeltomt i kartet). Det kan ikke gjennomføres utbygging eller tiltak før tomten er oppmålt og matrikkelført.

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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Diverse e-postkommunikasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SD1405>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon