

Tilstandsrapport

norm
TAKST & RÅDGIVNING

 Fritidsbolig

 Leinenattvegen 62, 3540 NESBYEN

 NESBYEN kommune

gnr. 37, bnr. 206

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 22595-1022

Referansenummer: TP2539

Foretak: Norm AS

Takstingeniør: Endre Lie



norm
TAKST & RÅDGIVNING

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

Norm AS

Norm er ditt lokale fagmiljø for taksering, energimerking og energirådgivning. Med hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer på Nesbyen og Lunner er vi det største fagmiljøet for taksering, energimerking og energirådgivning i Ringerike, Hallingdal, Norefjellsregionen og Hadeland. Med lokal tilhørighet utfører vi taksoppdrag i blant annet Hønefoss, Hole, Jevnaker, Noresund, Nesbyen, Flå, Gol, Geilo, Hemsedal, Eggedal og Lunner.

Vi er åtte medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med bred erfaring som utførende håndverkere og fra byggeledelse, utvikling og forvaltning av eiendom.

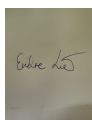
Energieffektivisering:

Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig



Endre Lie

Uavhengig Takstingeniør

endre@norm.as

907 45 041

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Fritidsbolig beliggende ca. 1028 moh. i Liemarka, Nesbyen kommune. God utsikt over fjellene Blåfjell og Øvassfjellet. Gode solforhold med lang solgang. Fine turmuligheter året rundt. Gode fiskemuligheter sommerstid. Beliggende ca. 22 km fra Nesbyen sentrum, ca. 35 km fra Nesfjellet Alpin.

BEBYGGELSEN:

Fritidsbolig over ett plan oppført i 1979 med tilbygget del fra 1993. Det er også oppført ett uthus/ annekset på eiendommen.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 997,10 m² opparbeidet med vei og parkeringsplass. Ellers er tomten å anse som naturtomt.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):

År: 2021

Arbeider: Byttet tak + blekk - beslag piper

Utført av: Egeninnsats

År: 2024

Arbeider: Byttet vedovn i stue

Utført av: Egeninnsats

SAMMENDRAG BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Fritidsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på grunnmur i betong.

Veggene har bindingsverkonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår.

Bygningen har vinduer i varierende alder og utførelse. Trevinduer med 2-lags isolerglass og trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer). Ytterdør i tre med profilert utførelse.

Tak som saltakkonstruksjon i tre med taksperrer og takstoler. Taket er tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i tre, toppbord/ isbord i metall.

Terrasse med gulv av terrassebord på trebjelkelag fundamentert på lettklinkerblokker direkte på grunn og stripefundament av betong. Deler av terrassen har takoverbygg. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i tre.

Utvendige trapper i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Tregulv.

Vegger: Panel.

Himlinger: Panel.

Gulvkonstruksjon med tradisjonelt trebjelkelag og stubbeloft.

Fritidsboligen har to stk. piper i lettklinkerblokker. Over tak har pipene heldekkende beslag. I stue er det peisovn med glass i dør og ildfast plate på gulv. I kjøkken er det vedovn med ildfast plate på gulv.

Krypkjeller med grunnmur i betong. Adkomst til deler av krypkjeller via luke i utvendig mur.

Profilerte tredører med varierende overflatebehandling.

Del av gang er utstyrt som vaskerom med servantinnredning og dusjkabinett. Dusjkabinettet er utstyrt med fotpumpe og tank for påfylling av dusjvann.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt kjøkkeninnredning i heltre med heltre benkeplate og kjøkkenkum i stål. Benkeplate i stein på liten del av benkeskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer. Naturlig avtrekk på kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Dorom i gang med "utedo- løsning". Avtrekk fra dokammer og over tak. Tømming av avfall gjennom luke i grunnmur.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige avløpsrør i plast.

Det er ikke installert avløpsanlegg på eiendommen og det er ikke innlagt vann. Forbruksvann bæres inn for hånd. Det er avløpsrør fra kjøkkenkum, vaskekum i gang og fra hyttedusj i gang. Gråvann er ført ut i terreng.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

12- volt solcelleanlegg for strøm til belysning.

Tilstand på 12- volt solcelleanlegg er ikke vurdert.

Oppvarming av fritidsboligen med vedfyring.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke undersøkt.

Flat/ lett skrånende tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Uthus/ anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Info fra Nesbyen kommune:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Uthus er byggemeldt 14.07.1979

Tillatelse er gitt den 17.10.1979 i sak 163/79

Det er avvik fra mottatte tegninger fra Nesbyen kommune.

Uthus/ anneks er tilbygget etter tillatelsen ble gitt. Uthus/ anneks er også innredet med rom for beboelse, dette er i strid med tillatelse gitt av kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom/bygg settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Info fra Nesbyen kommune:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Fritidsbolig er byggemeldt 07.08.1978

Tillatelse er gitt den 01.09.1978 i sak 477b/78

Tilbygg fritidsbolig er byggemeldt 10.08.1990

Tillatelse er gitt den ??

Det er avvik fra mottatte tegninger fra Nesbyen kommune.

Godkjent byggemeldt tegning fra oppføringsår er speilvendt i forhold til oppført bygg.

Tegning av tilbygget del viser kun fasader, det finnes ikke plantegning.

Romfordeling i opprinnelig del er forandret etter oppføring av tilbygget del.

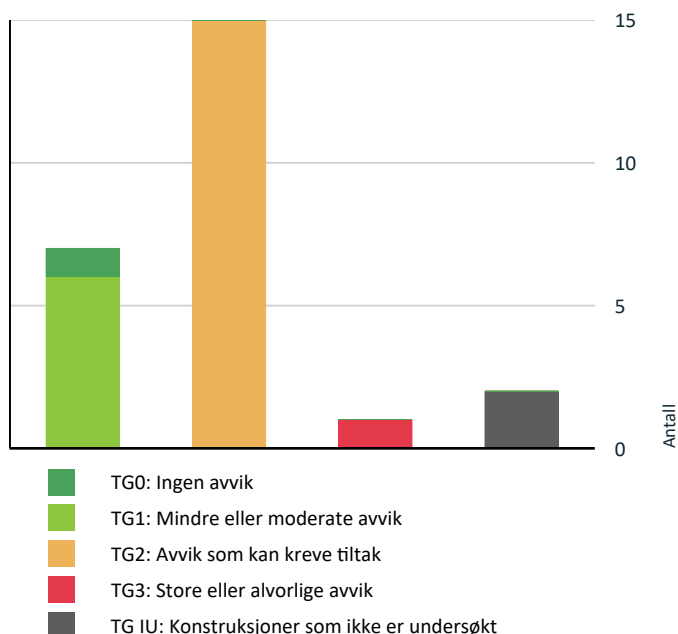
Det finnes ikke tegninger eller byggemelding/ byggesøknad for terrasser.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom/bygg settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

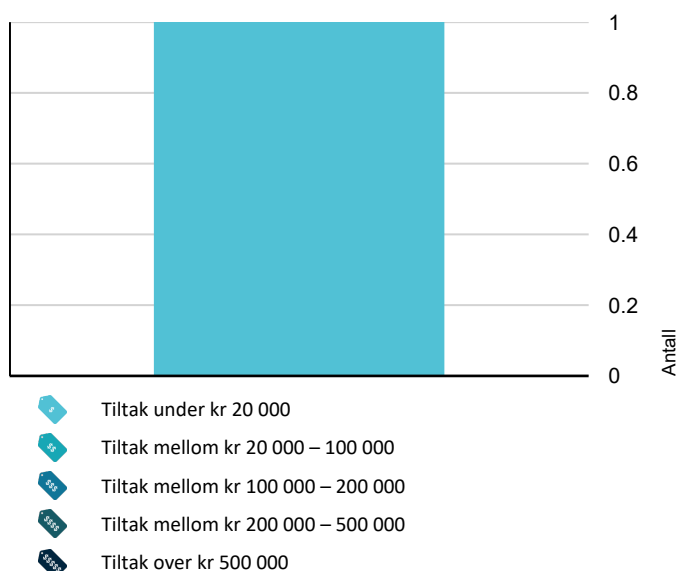
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [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 > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner. Besiktiget fra bakkenivå.

Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Det gjøres oppmerksom på at tekking må fjernes for å skifte undertak.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i tre, toppbord/ isbord i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er registrert frostsprengt nedløpsrør.

Noe fuktighet og slitasje registrert på vindskier.

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning.

Det er ikke montert beslag over og under alle vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Stigetrinn for feier må monteres. Ifølge eier er stigetrinn kjøpt inn, disse må monteres for å lukke avviket.

Frostsprengt nedløpsrør bør byttes.

Det anbefales at man kobler et overvannsrør til nedløp for å føre vann bort fra grunnmuren/bygningen. Overvannsrør bør ledes minst 3-4 m bort fra bygningskonstruksjonen. Røret legges oppå terrenget eller graves ned i terreng.

Det anbefales å montere beslag over og under vinduer for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant og er ikke malt, dette forkorter kledningens levetid.

Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

Hull i kledning for yttervegg mot tak (langside mot øst) er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er liten lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolert utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.

For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen. Det er viktig at slike tiltak ikke hindrer lufting og drenering. Gjenværende åpning bør derfor være minst ca. 5 mm.

Forhold vedrørende manglende dryppkant krever skjerpet grad av tilsyn/vedlikehold. Endeved på kledning bør overflatebehandles.

Forhold vedrørende kledningens avstand til grunn krever skjerpet grad av tilsyn/vedlikehold.

Hull i kledning må tettes.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tak som saltakkonstruksjon i tre med taksperrer og takstoler. Ingen adkomst til kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er bygget igjen/lukket. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder, observasjoner fra underliggende etg. og utvendige observasjoner.

Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

Malingsflass registrert på undersiden av taktro/gesims/undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge tilstand/avvik for takkonstruksjon etter at inspeksjonmulighet er etablert. Dette øker risiko for at det er avvik i konstruksjonen som kunne blitt oppdaget hvis ved var inspeksjonmulighet på befaring.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Overflatebehandling av taktro/gesims/undertak må påregnes.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har vinduer i varierende alder og utførelse. Trevinduer med 2-lags isolerglass og trevinduer med 1+1 lags glass (doble vinduer).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har kondensmerker.

Det er ikke montert beslag over og under alle vinduer, dette er ikke en anbefalt løsning.

Vinduer/ karmen er noe slitt utvendig.

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående.

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Det er registrert utetthet på vindu/ glass ved do.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kondens på innsiden av vinduer på en hytte uten innlagt strøm skyldes ofte høy luftfuktighet kombinert med kalde vindusflater. For å løse dette må man redusere fuktigheten ved å lufte, tørke opp og sørge for god luftsirkulasjon, f. eks. ved å ha åpne ventiler, bruke en "solventilator".

Det anbefales å montere beslag over og under vinduer for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.

Utetthet på vindu/ glass på do må utbedres.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre med profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør er eldre med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden døren fungerer i dag.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med gulv av terrassebord på trebjelkelag fundamentert på lettklinkerblokker direkte på grunn og stripefundament av betong. Deler av terrassen har takoverbygg. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i rekkverk enkelte steder, se vedlagt bilde.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.

Slitasje for overflater registrert.

Avskalling på betongfundament registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

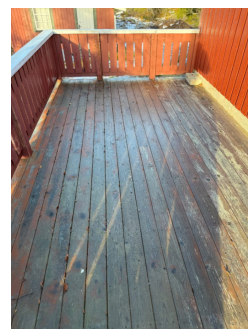
Råteskadet trevirke må skiftes ut. TG3 med kostnadsestimat er satt for dette forholdet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav men det anbefales å utbedre dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Vedlikehold av overflater må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen.

Lokal utbedring av betongfundament må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje for overflater registrert. Trevirke direkte på grunn har nedsatt levetid grunnet fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Andre utvendige forhold

Uthus/ anneks er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Tregulv.

Vegger: Panel.

Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert brennmerke på gulv i gang og sot i himling ved ildsted i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater så kreves det utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon med tradisjonelt trebjelkelag og stubbeloft.

Stubbloft er utført med gjenbrukte forskalingsmaterialer med skjolder og bruksslitasje. Denne løsningen var nokså vanlig byggeåret tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt noe skjevheter for etasjeskiller.

Det er målt høydeforskjell på 20 mm innenfor en lengde på 2 meter ved gavelvegg i stue.

Målt høydeforskjell på 20 mm gjennom hele stuen.

Det er målt høydeforskjell på 9 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkken.

Målt høydeforskjell på 20 mm gjennom hele kjøkkenet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

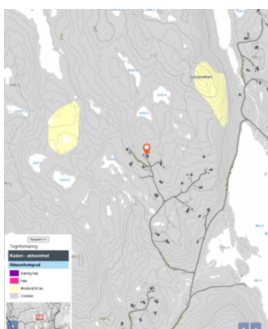
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefales radonmåling i boliger.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har to stk. piper i lettklinkerblokker. Over tak har pipene heldekkende beslag. I stue er det peisovn med glass i dør og ildfast plate på gulv. I kjøkken er det vedovn med ildfast plate på gulv. Pipe tilknyttet stue har sotlukestein i sotluke.



TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller med grunnmur i betong. Adkomst til krypkjeller via luke i utvendig mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader. Mulighet for inspeksjon er begrenset.

Noe forhøyede fuktverdier målt i stubbloft.

Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Det ligger organiske materialer direkte mot grunn som anbefales fjernet da dette gir sopp/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktverdier i krypkjeller vil ha naturlige variasjoner gjennom året. Det er viktig å føre regelmessig kontroll/tilsyn av bygningsdelen slik at unormale forhold kan oppdages tidlig.

Ventilrister i grunnmur må monteres/ repareres for å unngå at skadedyr og mus trekker inn i krypkjelleren.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 10 Kryp Kjeller - 2

Kryp kjeller med grunnmur i betong for tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kypkjelleren 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 temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Ventilrister i grunnmur må monteres/ repareres for å unngå at skadedyr og mus trekker inn i kypkjelleren.

ⓘ TG 1 Innvendige dører

Profilerte tredører med varierende overflatebehandling.



Andre innvendige forhold

Del av gang er utstyrt som vaskerom med servantinnredning og dusjkabinett. Dusjkabinettet er utstyrt med fotpumpe og tank for påfylling av dusjvann.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malt kjøkkeninnredning i heltre med heltre benkeplate og kjøkkenkum i stål. Benkeplate i stein på liten del av benkeskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kun ventiler i yttervegg.

Avtrekk på kjøkken vurderes opp mot dagens forskriftskrav. Selv om det er påvist avvik er det ikke krav til at man utbedrer ventilasjonen, men det er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det er ingen strakstiltak ut i fra at kjøkkenet ifølge eier fungere fint uten avtrekk i dag. Eldre hytter uten strøm er ofte ikke utstyrt med avtrekk.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Dorom i gang med "utedo- løsning". Avtrekk fra dokammer og over tak. Tømming av avfall gjennom luke i grunnmur.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Det er ikke installert avløpsanlegg på eiendommen og det er ikke innlagt vann. Forbruksvann bæres inn for hånd. Det er avløpsrør fra kjøkkenkum, vaskekum i gang og fra hyttedusj i gang. Gråvann er ført ut i terreng. Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd. Takstmann har ikke undersøkt lovligheten rundt dette hos kommunen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Ventilasjon

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

TG IU Andre installasjoner

Tilstandsrapport

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

Oppvarming av fritidsboligen med vedfyring.



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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke undersøkt. I krypkjeller er det synlig fjell og jordmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/ringmur mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuktsikring og drenering vil være påregnelig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført på grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Malingsflass og avskallinger for puss registrert. Avskallinger på grunnmur registrert.

Manglende understøttelse for terrasse og søyle som inngår i boligens bæresystem.

Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig.

Noen ventilrister og/eller området rundt er utette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avskalling av grunnmur (på gavelvegg mot nord) bør utbedres.

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

Manglende understøttelse må utbedres.

Utette ventilrister og/eller området rundt må repareres/ erstattes av nye for å unngå at skadedyr trekker inn i krypkjelleren.



TG 2 Terrengforhold

Flat/ lett skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller.

Bygninger på eiendommen

Uthus/ anneks



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard på bygget. Inneholder soverom/ disponibelt rom, gang, bod, utedo og åpent vedskjul.

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold.

Bygningsstruktur

Uthus/ anneks oppført med trebjelkelag. Trolig fundamentert på jernbanesviller.

Vegger i bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Utvendig malte trevinduer, malt ytterdør i tre.

Tak som saltakkonstruksjon i tre. Hovedtaket er tekket med takshingel, tak over bod er tekket med stålplater, tak over vedbod er tekket med "Protan-duk" eller lignende.

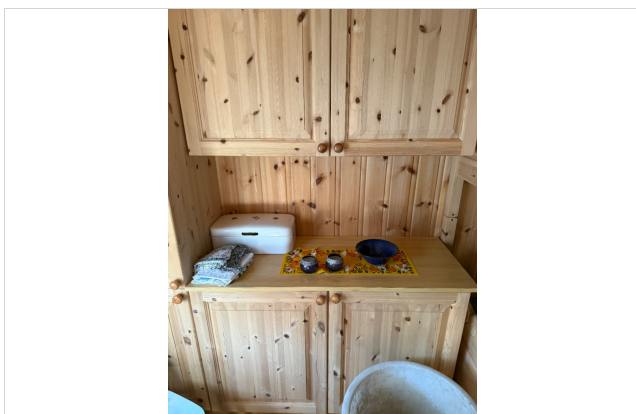
Utvendige beslag i metall. Takrenner og nedløpsrør i plast.

Hoveddelen av bygget inneholder gang og soveplass/ stue. Utstyrt med enkel kjøkkeninnredning og ildsted.

Tilbygget deler med bod, utedo og åpen vedbod.

NB! Ildsted anbefales å ikke anvende før man har hatt ett branntilsyn av ildsted og pipe.

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





Utvendige forhold



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/68 m²

Fritidsbolig: Kjøkken, 3 Soverom, Stue, Entré, Gang, Toalettrom, Annet

Andre bygg: Uthus/ annekst
Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert. Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv. og normalt utvendig og innvendig vedlikehold.	Kr.	25 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.	7 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Uthus/ anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Uthus/ anneks	Kr.	50 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 550 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 550 000
--	------------	------------------

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

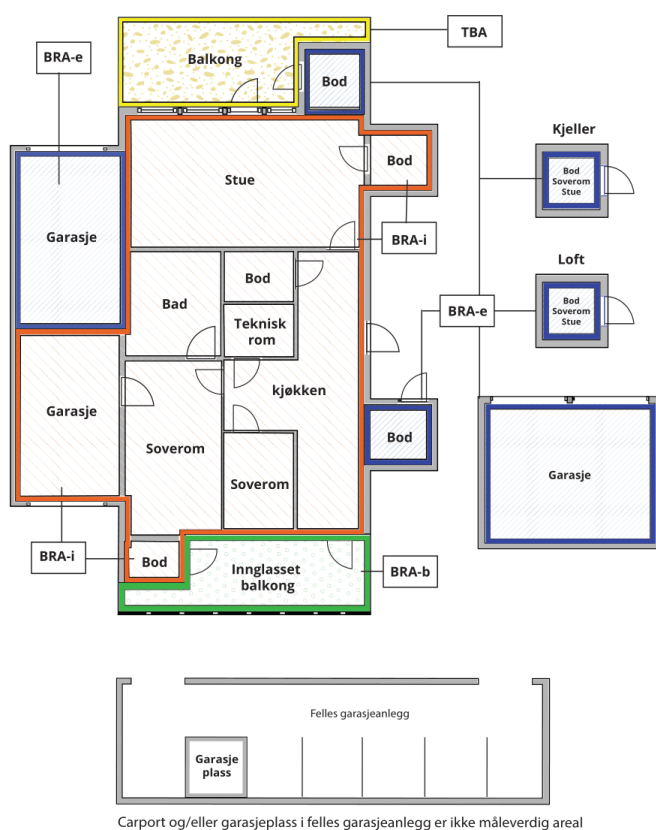
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 byggeteknisk 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

Uthus/ anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Entré, soverom, bod, annet	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Info fra Nesbyen kommune:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Uthus er byggemeldt 14.07.1979

Tillatelse er gitt den 17.10.1979 i sak 163/79

Det er avvik fra mottatte tegninger fra Nesbyen kommune.

Uthus/ anneks er tilbygget etter tillatelsen ble gitt. Uthus/ anneks er også innredet med rom for beboelse, dette er i strid med tillatelse gitt av kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom/bygg settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	39
SUM	68				39
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, entré, annet, gang, toalettrom		

Kommentar

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

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:

Terrasse mot vest 12 m².

Terrasse mot sør 11 m².

Overbygd terrasse mot sør og vest 16 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Info fra Nesbyen kommune:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Fritidsbolig er byggemeldt 07.08.1978

Tillatelse er gitt den 01.09.1978 i sak 477b/78

Tilbygg fritidsbolig er byggemeldt 10.08.1990

Tillatelse er gitt den ??

Det er avvik fra mottatte tegninger fra Nesbyen kommune.

Godkjent byggemeldt tegning fra oppføringsår er speilvendt i forhold til oppført bygg.

Tegning av tilbygget del viser kun fasader, det finnes ikke plantegning.

Romfordeling i opprinnelig del er forandret etter oppføring av tilbygget del.

Det finnes ikke tegninger eller byggemelding/ byggesøknad for terrasser.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rom/bygg settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: For utfyllende opplysninger vedrørende håndverkertjenester - se "Vedlikehold/påkostninger" på side 5..

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

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)
Uthus/ anneks	13	12
Fritidsbolig	68	0

Kommentar

Uthus/ anneks

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Fritidsbolig

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Endre Lie	Takstingeniør
	Sissel Haugen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	37	206		0	997.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leinenattvegen 62

Hjemmelshaver

Haugen Ronny

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via private veier. Utgifter til snøbrøyting og vedlikehold må påregnes.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg. Gråvann er ført ut i terreng.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.
Planid.: 01200702 Reguleringsplan for Liemarka

Om tomten

Eiet tomt på 997,10 m² opparbeidet med vei og parkeringsplass. Eiendommen ligger ca. 1028 moh.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2025		Gjennomgått		Nei
Utskrift fra Norkart AS	12.11.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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 befaringstidspunktet 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

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

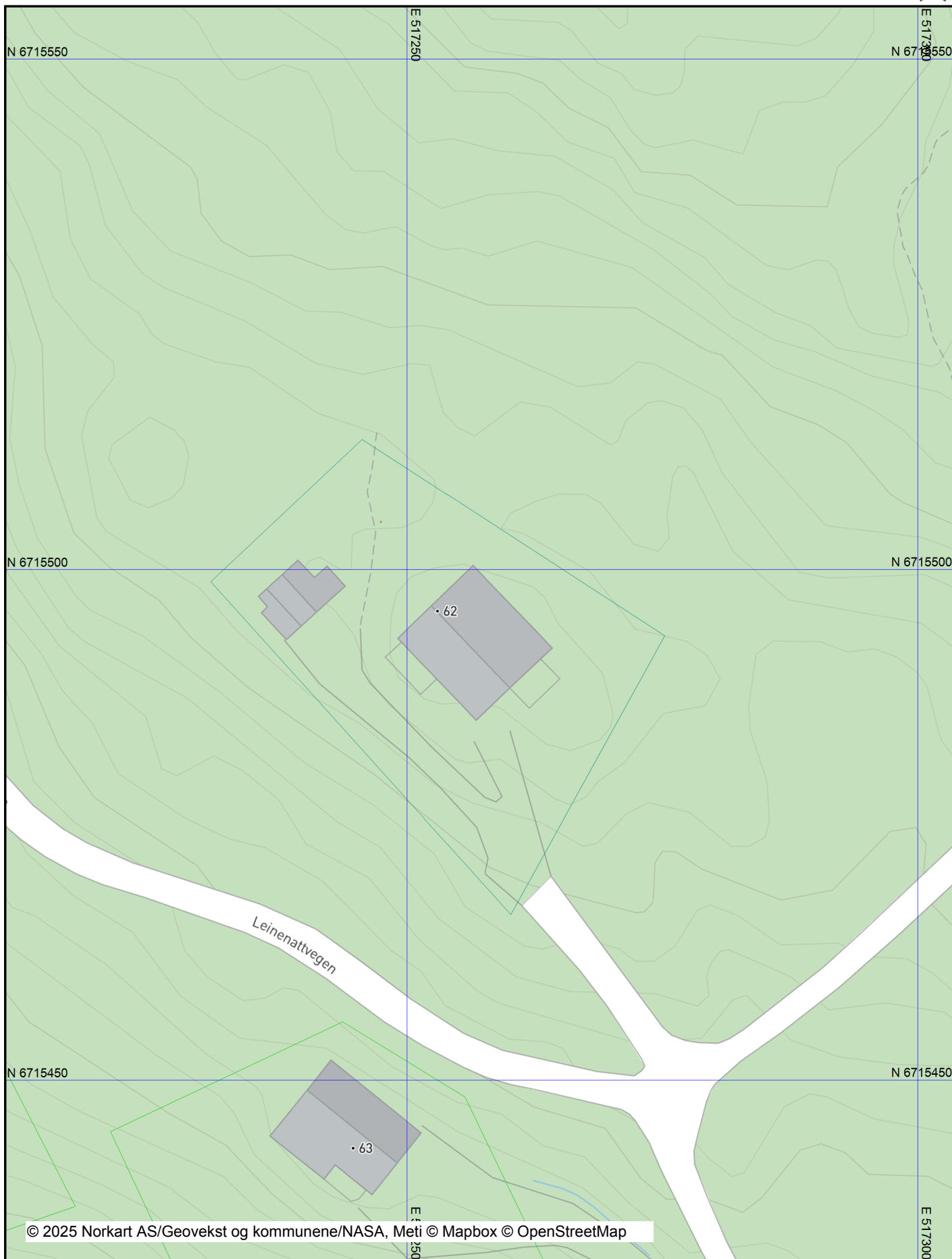


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.11.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm