



Bjerkerudveien 49
17. juli 2026 09:16

Eiendom

Adresse **Bjerkerudveien 49 (Tommeliten),
1459 Nesodden**

Bygningstype **Fritidsbolig**

Kommune **Nesodden**

Gnr / Bnr **10 / 86**

Sak

Hjemmelshaver **Julie Heiberg Daffinrud og
Leif-Erich Husjord**

Oppdragsgiver **Leif-Erich Husjord**

Befaringsdato **17.07.2026**

Rapportdato **26.07.2026**

Rapportnr. **2026-02**

Takstmann

Ståle Torp
Takstmann BMTF
Bjerkeveien 7
1408 Kråkstad
40431048
st@tmtorp.no

TømmerMester Torp as
Tilsvarende Byggetekniske Betjeningstiltak

**EIERSKIFTERAPPORT™**

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning
av bolig, med observasjoner, vurderinger og
tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	TG0	Ingen avvik	0
◆	TG1	Svake avvik	3
◆	TG2	Vesentlige avvik	7
◆	TG3	Store avvik	5
◆	TGIU	Ikke undersøkt	0

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	3
2.	Grunnopplysninger	3
3.	Tekniske hovedpunkter	4
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	26
5.	Avslutning	30

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Uisolert eldre hytte uten vei, strøm, vann og avløp. Opprinnelig et rom som er bygget på med to soverom med separate utvendige innganger. Hytta har omfattende råteskader i takkonstruksjon, og del av yttervegg, grunnet langvarig lekkasje ifm pipe. En bærebås er i dag midlertidig understøttet med støtteben ned på gulvet. Uferdig utførelse i forbindelse med to-fløyet dør i oppholdsrom. Noe råte i bunnstokk på opprinnelig hytte. Noe råte i tak over opprinnelig veranda. Uthus med utedo antas å være fra byggeår og trenger omfattende vedlikehold, eller rives.

Anbefalte videre undersøkelser

Takkonstruksjon og deler av yttervegg må utbedres. Slik den står i dag kan taket kollapse ved f.eks et snøfall, eller annen belastning. Noe råteskader på bunnstokk i opprinnelig hytte bør skiftes. Overgang mellom grunnmur og lafteplank har en sårbar løsning for fukt og bør holdes under oppsyn. Bygningsmessige arbeider ifm to-fløyet dør i oppholdsrom ferdigstilles.

Dokumentasjonsmangler

Det foreligger ikke dokumentasjon på opprinnelig bygget hytte. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på hytte eller tilbygg fra 2007. Det foreligger ingen dokumentasjon på håndverkertjenester ut over beslag ved pipe fra 2020. Eier opplyser at tilbygg fra 2007 er utført ved egeninnsats.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	Julie Heiberg Daffinrud og Leif-Erich Husjord
Oppdragsgiver	Leif-Erich Husjord
Befaringsdato	17.07.2026
Rapportdato	26.07.2026
Rapportnummer	2026-02

Eiendomsinformasjon

Adresse	Bjerkerudveien 49 (Tommeliten), 1459 Nesodden
Kommune	Nesodden
Gnr / Bnr	10 / 86
Fnr	—
Snr	—
Bygningstype	Fritidsbolig
Byggeår	1960
Eierform	Selveier

Generelle notater

Eiendommen eies av to søsken. Formålet med befaringen er primært salg i egen regi i markedet, sekundært et en av søsknene løser ut den andre. Opprinnelig byggeår er antatt basert på at eiendommen er registrert i grunnboka første gang 10.09.1959.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse **Nei**

Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester **Ja**

Byggetillatelser for tilbygg og ombygging **Ja**

Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon **Nei**

Samsvarserklæring elektrisk anlegg **Nei**

Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold **Nei**

Merknader

Det foreligger dokumentasjon på søknad og godkjenning av tilbygg fra 2007. Det foreligger kvittering på utbedring av yttertakstekking fra 2020.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Registrert lovlighetsmangel

Status Lovlighetsmangler er avdekket

Type forhold Manglende ferdigattest eller brukstillatelse

Beskrivelse av avvik Både opprinnelig hytte og tilbygg mangler ferdigattest eller brukstillatelse.

Konsekvens —

Grunnlag / dokumentasjon —

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1. etasje	38 m ²	0 m ²	—	38 m ²	
Sum hovedbygning	38 m²	0 m²	0 m²	38 m²	

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Hytta har tre rom, ett oppholdsrom og to soverom, alle med egen dør ut i friluft. Det er tilstrekkelig med vinduer i alle rom. Ventilasjon skjer gjennom vinduer og dører. Ett av soverommene har hems. Deler av opprinnelig oppholdsrom har hems. Vegger er innvendig del av lafteplank og malt eller hvitet. Himlinger er panel som er malt eller hvitet. Gulver er lakket gulvbord.

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

7. Våtrom

Ingen registreringer.

8. Kjøkken

Kjøkken: Bygningsdelen finnes ikke.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Seksjonsnotater

Oppholdsrom har hems på ca halve hyttas lengde.

1. Hems i opprinnelig hytte

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Deler av oppholdsrom i hytta har hems. Denne er hengt opp i takås på hver side av taket.

ÅRSAK

Bærekonstruksjonen, inklusive innfesting, vurderes som spinkel og utilstrekkelig.

RISIKO

Underdimensjonert bæring eller oppheng kan resultere i at hemsgulvet svikter

KONSEKVENNS

Dersom deler av bæring eller oppheng skulle svikte innebærer det utbedringskostnader for reparasjon. Kan også påføre skader for personer eller gjenstander som befinner seg under hemsen.

ANBEFALT TILTAK

Bæringen til hems kontrolleres fagmessig av bygningskyndig. Ved utbedring av takås må sannsynligvis hems demonteres. Ved remontering bør konstruksjonen uansett forsterkes.

Bilder – seksjonsnivå



11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 13

13. Kryp kjeller

Seksjonsnotater

Det er krypekjeller både i opprinnelig del og tilbygg. Atkomst til krypekjeller på tilbygg er utenfra gjennom en åpning i grunnmur. Denne åpningen har ikke dør. I tillegg er det et hull i motstående murvegg. Det er god mulighet til inspeksjon. Fremstår som tørr og godt luftet på befaringsdagen. Krypekjeller under opprinnelig del er luke i gulvet inne. Denne krypekjelleren er lav, og atkomst på befaringen ikke mulig grunnet lagring av diverse. Det er lite luftgjennomstrømning i denne delen av krypekjelleren.

1. Krypekjeller tilbygg

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Fremstår som godt luftet uten synlige skader.

2. Krypekjeller opprinnelig del

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Ikke mulig å gjøre en god visuell kontroll fra åpning i gulv. Ut fra hva som er mulig å se under befaringen er det ikke konstatert skader. Det er for lite lufting i ringmur. Ser ut til at man har forsøkt å redusere nedbøy/svikt av bjelker tilfeldig og improvisert. Krypekjeller bør ikke brukes til oppbevaring, da det reduserer luftgjennomstrømning.

ÅRSAK

Mangler tilstrekkelig luftsirkulasjon.

RISIKO

Ved dårlig luftgjennomstrømning i krypekjeller kan gulvkonstruksjonen skades av sopp og råte.

KONSEKVENNS

Gulvet i det aktuelle området kan måtte skiftes ut, da det er vanskelig å gjøre utbedringer fra undersiden.

ANBEFALT TILTAK

Kontrollere bjelkelag og underside av gulvkonstruksjon for skader og eventuelt utbedre. Etablere flere ventiler, på forskjellige sider, i ringmur. Dersom bjelkelag trenger understøtting utføre dette på en fagmessig måte.

Bilder – seksjonsnivå



Tilbygg



Gammel hytte

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Seksjonsnotat – Peis oppholdsrom

Eldre murt åpent ildsted, med vedovn montert på siden. Felles pipe.

Peis oppholdsrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Åpent ildsted med frittstående vedovn på siden.

ÅRSAK

Bæreåsen som har store råteskader ligger inntil ildstedet og øvre del av kan ha fått skader fra taklekkasjen. Pipe er beslått utvendig og ikke mulig å inspisere. God visuell kontroll er ikke mulig på befaringsdagen.

RISIKO

Vann/frostsprenkning kan føre til at deler av ildsted/pipe har skader på stein eller fuger.

KONSEKVENNS

Skjulte skader kan resultere i at ildstedet må utbedres.

ANBEFALT TILTAK

EIERSKIFTERAPPORT

Tilstandsrapport

Pipe kontrolleres av fagmann for skader i ifm utbedring av takkonstruksjonen. Eventuelle skader på ildsted eller pipe utbedres fagmessig.

Peis oppholdsrom – bilder



DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Hytta har kun naturlig ventilasjon gjennom vinduer som kan åpnes og dører. Samtlige rom har gode manuelle luftemuligheter gjennom vinduer og dører.

1. Hele hytta

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Hytta har naturlig ventilasjon gjennom vinduer og dører.

ÅRSAK

Har kun naturlig ventilasjon.

RISIKO

Kan bli innstengt fuktig luft dersom det ikke luftes manuelt.

KONSEKVENNS

Fuktig luft i et bygg kan resultere i mugg, sopp og fuktkrevende insekter.

ANBEFALT TILTAK

Montere nødvendig mekanisk ventilasjon.

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 18

18. Yttervegg

Seksjonsnotater

Bærekonstruksjon av alle vegger er lafteplank.

1. Yttervegg mot vest opprinnelig hytte/bunnstokk

TG3 – Store avvik

VURDERING

Yttervegg i området ved pipe har over lang tid vært utsatt for en lekkasje fra taket. Lekkasjen er stanset på yttertaket. Bunnstokk er utsatt for fukt i anlegget på murkrone.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Råteskadene på yttervegg skyldes fuktighet trengt inn utenfra grunnet lekkasje. Lekkasjen er stoppet, men følgeskadene er ikke utbedret. Murkrone stikker utenfor yttervegg. Dette gir mulighet for fuktighet til å trenge inn i treverket.

RISIKO

Dersom forholdet ikke utbedres kan skaden forverres.

KONSEKVENNS

Råteskadet treverk er svekket i funksjon og må erstattes med nytt for å opprettholde sin funksjon. Dette kan resultere i omfattende bygningsmessige arbeider.

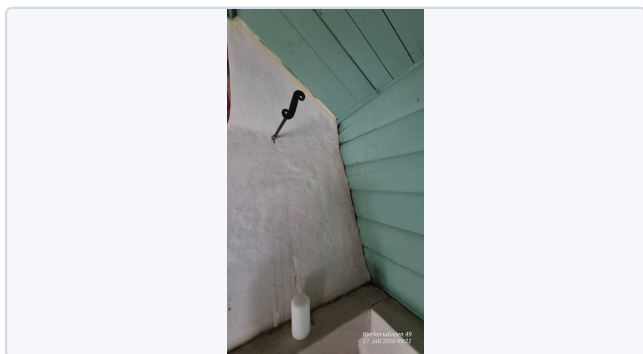
ANBEFALT TILTAK

Yttervegg ifm pipe må kontrolleres og utbedres for råteskader etter langvarig lekkasje ved pipe. Bunnstokk kontrolleres og skiftes der den har råteskader. Overgangen mellom bunnstokk og topp mur kan sikres med innslisset beslag.

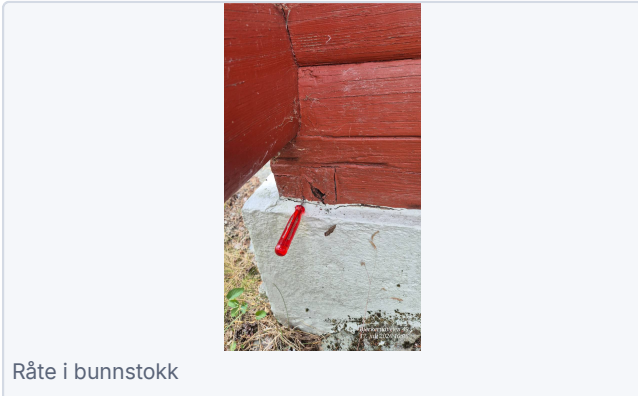
1. Yttervegg mot vest opprinnelig hytte/bunnstokk – bilder



Område som er utsatt for fukt



1. Yttervegg mot vest opprinnelig hytte/bunnstokk – bilder (forts.)



Bilder – seksjonsnivå



DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduer og dører er like i både opprinnelig hytte og tilbygg fra 2007. Vinduer og dører er en type moderne koblet vindu med utvendige sprosser med kittfals og innvendig vindu. Hvitmalte utvendig og trehvite innvendig. Fremstår som OK forfatning, men trenger utvendig vedlikehold.

1. To-fløyet ytterdør mot vest

TG3 – Store avvik

VURDERING

Ytterdør er ikke ferdig montert i området under gulvplank.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Arbeidene med innsetting av dør er ikke ferdig. Døren er høyere enn dørhull fra innvendig gulv. Døren står derfor ned på murkrone og et hulrom mellom stubbloftsplank og gulvplank er eksponert.

RISIKO

Uferdige og utette områder kan gi tilgang til skadedyr og insekter.

KONSEKVENNS

Dette kan føre til at mer omfattende bygningsskader oppstår, og gulvet må åpnes for å undersøke eller utbedre skader.

ANBEFALT TILTAK

Ferdigstille arbeidene med å tette åpningen inn i gulvkonstruksjonen.

1. To-fløyet ytterdør mot vest – bilder



2. Dører og vinduer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vinduer og dører har utvendig vindu med sprosser og kittfals. Det er innvendig helt koblet vindu. Det er vannbrett over og under vinduene.

ÅRSAK

Utvendig trenger vinduer og dører generelt vedlikehold i form av maling. Vannbrett over vinduene har en fals som er spikret til lafteplanken over vinduet.

RISIKO

Manglende maling kan gi risiko for fuktinntrenging i treverket. Vannbrettbeslag som kun ligger inntil en vertikal flate kan gi fuktinntrenging over vinduet.

KONSEKVENS

Fuktinntrenging i trevirke eller mellom beslag og treverk kan lede til råteskader og behov for omfattende utbedringer.

ANBEFALT TILTAK

Vinduer og dører males utvendig. Det monteres beslag over vinduene som har en fals slisset inn i planken over vinduet og fuget.

Bilder – seksjonsnivå



Bilder – seksjonsnivå (forts.)



DEL 20

20. Yttertak

Seksjonsnotater

Taket er tekket med lakkerte stålplater. OK forfatning. Tilstanden på undertaket er ikke mulig å observere under befaringen.

1. Takkonstruksjon opprinnelig hytte

TG3 – Store avvik

VURDERING

Takåsen som ligger inntil pipe er vesentlig skadet av råte. Deler av bjelken er helt borte. Tak over balkong opprinnelig hytte har råteskader.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

ÅRSAK

Eier oppgir langvarig lekkasje grunnet en dårlig løsning på tekking ifm oversiden av pipe er grunnen til skaden. En mindre lekkasje har pågått i mange år, før den oppdages og utbedres. Tak over balkong trenger utbedring pga råte.

RISIKO

Manglende utbedring av råteskaden kan føre til at taket detter ned.

KONSEKVENNS

Dersom skaden ikke utbedres fagmessig kan taket kollapse og ytterligere skader på bygningen kan oppstå. Det kan også medføre personskader dersom noen skulle oppholde seg i rommet.

ANBEFALT TILTAK

Midlertidig sikre åsen med provisorisk understøtting. Snarlig prosjektering av anbefalt permanent utbedring. Avdekke eventuelle andre skader på vegg, undertak og pipe. Iverksette utbedring snarest.

1. Takkonstruksjon opprinnelig hytte – bilder

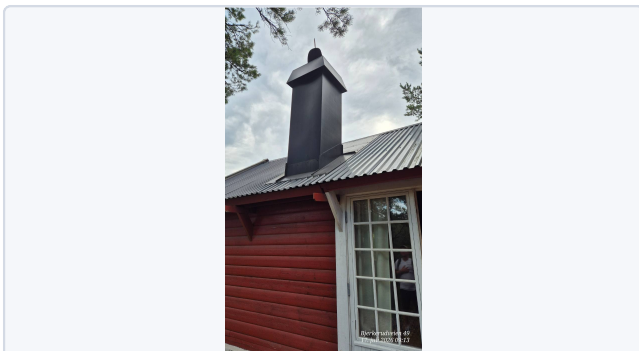


Råte i takås



Råte i verandatak

Bilder – seksjonsnivå



DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Opprinnelig veranda

Hytta har to verandaer/svalgang. Opprinnelig hytte har veranda mot øst med betonggulv og overbygg. Taket trenger vesentlige utbedringer. Tilbygg har veranda/svalgang mot øst med tregulv og tak som en del av tilbygget.

Opprinnelig veranda

TG3 – Store avvik

VURDERING

Veranda med gulv i betong. Forholdsvis flatt pulttak. Dør inn til opprinnelig hytte. Betongtrapp ned på bakken.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Taket på verandaen har råteskader som krever utbedring.

RISIKO

Råteskader som ikke utbedres kan forverres og resultere i behov for mer omfattende arbeider.

KONSEKVENNS

Råteskader i en takkonstruksjon kan resultere i at kollapser, helt eller delvis.

ANBEFALT TILTAK

Skadede takbord skiftes, bærekonstruksjon kontrolleres, og taket tekkes om.

Opprinnelig veranda – bilder



Opprinnelig veranda

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Svalgang utenfor inngang til soverom i tilbygget. Terrassebord som gulv. Saltak som en del av taket på tilbygget.

ANBEFALT TILTAK

Normalt periodisk vedlikehold.

Opprinnelig veranda – bilder



DEL 22

22. Terrasser og platting på terreng

Platting mot nord

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Platting mot nord/vesthjørnet i terrasseplank. Etablert over noe som ellers ville vært store sprang i terrenget ved denne delen av hytta

ÅRSAK

Terrasseplanken er gammel og slitt. Ukjent tilstand på bærekonstruksjon

RISIKO

Med alder svekkes utvendige trekaterialers egenskaper. Dette kan resultere i at de skades eller ryker.

KONSEKVENNS

Terrasseplank og/eller bærekonstruksjon kan måtte skiftes ut.

ANBEFALT TILTAK

Kontroller jevnlig terrasseplank og bæring for svekkelser. Gjøre utskiftinger når det er nødvendig.

Platting mot nord – bilder



DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Seksjonsnotater

Hytta står på fjell. Opprinnelig hytte står på en høyde, mens tilbygg har noe mer kupert grunn. Opprinnelig hytte har ringmur av naturstein pusset utvendig. Tilbygg har ringmur av leca pusset utvendig. Drenering er naturlig avrenning i terrenget.

1. Grunnmur

TG1 – Svake avvik

VURDERING

På befaringsdagen oppdages ikke sprekker eller setninger på grunnmuren.

2. Topp grunnmur

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Grunnmur stikker på utsiden av bunnsvill/hyttevegg.

ÅRSAK

Murkronen stikker noen centimeter utenfor ytterveggen. Kronen er pusset skrå fra veggen for avrenning av vann.

RISIKO

Dersom det blir skader på den skrå pussen på toppen av murkronen vil fuktighet kunne bli stående på muren og trekke inn i treverket og ned i muren.

KONSEKVENNS

Dersom det trekker fukt inn i muren kan det resultere i frostsprengning og skader på muren. Dersom det trekker fukt inn i treverket kan det resultere i råteskadet på bærekonstruksjon til yttervegg.

ANBEFALT TILTAK

Holde oppsikt med eventuelle avskallinger på murkronen, og utbedre når skader oppdages. Anbefaler at det slisses inn et beslag i nederste plank på veggen som dekker utkragingen på muren.

Bilder – seksjonsnivå



DEL 24

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Uthus med utedo

Type bygg	Uthus
Byggeår	—

Arealmåling – Uthus med utedo

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1. etasje	5 m ²	—	—	5 m ²	
Sum Uthus med utedo	5 m ²	0 m ²	0 m ²	5 m ²	

Seksjonsnotat – Uthus med utedo

Uthus bestående av en bod og utedo. Byggeår ukjent.

Uthus med utedo

TG3 – Store avvik

VURDERING

Uthus bestående av bod og utedo. Enkel bærekonstruksjon med enkel låvekledning som tak, vegger og gulv. Grunnmur/fundament i tørrstablet naturstein. Bygget har omfattende råteskader.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

ÅRSAK

Uthuset er i utgangspunktet bygget med spinkel bærekonstruksjon. Det er nå råteskader på deler av bygget.

RISIKO

Dersom det ikke gjøres tiltak med tak, vegger og gulv vil skadene over tid forverres.

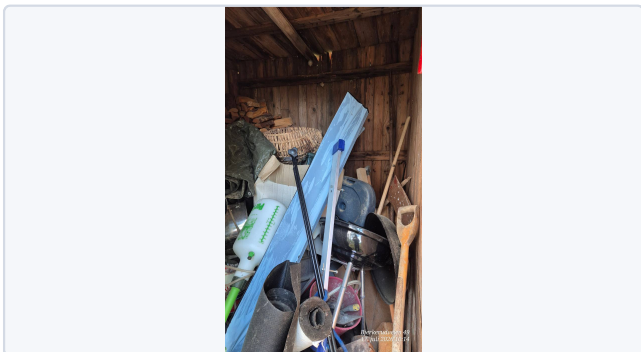
KONSEKVENS

Konsekvensene kan være at deler av bygget deformeres eller at bygget kolliderer, helt eller delvis.

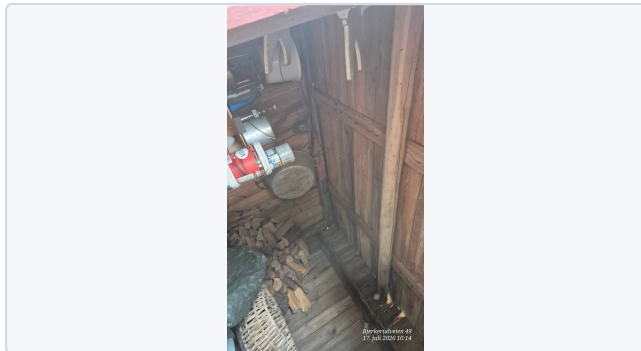
ANBEFALT TILTAK

Uthuset rehabiliteres og alt av materialer med råtne skiftes ut. Bærekonstruksjon oppgraderes. Alternativt rives uthuset og erstattes med nytt tilsvarende bygg.

Uthus med utedo – bilder



Uthus med utedo – bilder (forts.)



25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

26. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Ingen registreringer.

28. Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg: Bygningsdelen finnes ikke.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Brannslukkere er plassert ifm ildsted. Det ble ikke observert branndetektorer i hytta under befaringen. Eier opplyser at de finnes i hytta, men ikke er oppmontert.

Avvik

Utstyr for branndetektering og varsling er ikke montert.

Konsekvens

Ved brann vil ikke personer som befinner seg i hytta varsles.

Anbefalt tiltak

Montere foreskrevne brannvarslere.

Bilder



30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Hytta er uten isolasjon. Det er kun yttervegger av lafteplank.

Avvik

Det er ingen tiltak for lydisolasjon.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Hems på et av soverommene har "trapp", eller stige. Av plassmessige grunner er denne veldig bratt og uten rekkverk.

Avvik

Trapp til hems er bratt og uten rekkverk.

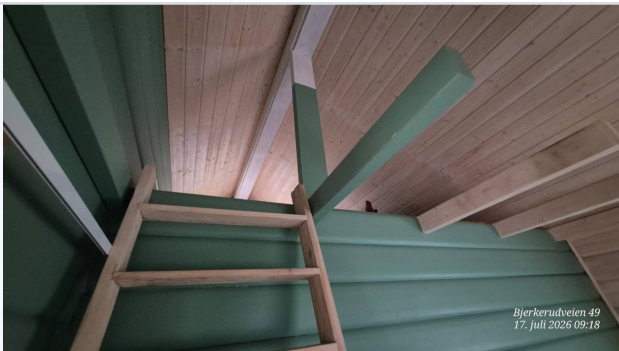
Konsekvens

Trapp uten mulighet til å holde seg fast har økt rissiko for å falle ned.

Anbefalt tiltak

Vurdere alternative løsninger for en håndløper man kan holde seg fast i.

Bilder



Trapp til hems

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Hytta ligger i terrenget ute i skogen. Området er fjell og skoggrunn og generelt ujevnt terreng. Det er et område utenfor opprinnelig hytte som har en oppfylt uteplass.

Avvik

Oppfylt uteplass har et område uten rekkverk som man kan falle ned fra.

Konsekvens

Fall fra selv lav høyde kan resultere i personskader.

Anbefalt tiltak

Anbefaler at det etableres rekkverk på deler av oppfylt uteplass.

Bilder



33. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen observasjoner registrert.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG3 – Store avvik

Antall punkter: 5

1. Yttervegg – Yttervegg mot vest opprinnelig hytte/bunnstokk

Avvik: Yttervegg i området ved pipe har over lang tid vært utsatt for en lekkasje fra taket. Lekkasjen er stanset på yttertaket. Bunnstokk er utsatt for fukt i anlegget på murkrone.

Konsekvens: Råteskadet treverk er svekket i funksjon og må erstattes med nytt for å opprettholde sin funksjon. Dette kan resultere i omfattende bygningsmessige arbeider.

Anbefalt tiltak: Yttervegg ifm pipe må kontrolleres og utbedres for råteskader etter langvarig lekkasje ved pipe. Bunnstokk kontrolleres og skiftes der den har råteskader. Overgangen mellom bunnstokk og topp mur kan sikres med innslisset beslag.

Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

2. Uthus med utedo – Uthus med utedo

Avvik: Uthus bestående av bod og utedo. Enkel bærekonstruksjon med enkel låvekledning som tak, vegger og gulv. Grunnmur/fundament i tørrstablet naturstein. Bygget har omfattende råteskader.

Konsekvens: Konsekvensene kan være at deler av bygget deformeres eller at bygget kollapser, helt eller delvis.

Anbefalt tiltak: Uthuset rehabiliteres og alt av materialer med råde skiftes ut. Bærekonstruksjon oppgraderes. Alternativt rives uthuset og erstattes med nytt tilsvarende bygg.

Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

3. Yttertak – Takkonstruksjon opprinnelig hytte

Avvik: Takåsen som ligger inntil pipe er vesentlig skadet av råde. Deler av bjelken er helt borte. Tak over balkong opprinnelig hytte har råteskader.

Konsekvens: Dersom skaden ikke utbedres fagmessig kan taket kollapse og ytterligere skader på bygningen kan oppstå. Det kan også medføre personskafer dersom noen skulle oppholde seg i rommet.

Anbefalt tiltak: Midlertidig sikre åsen med provisorisk understøtting. Snarlig prosjektering av anbefalt permanent utbedring. Avdekke eventuelle andre skader på vegg, undertak og pipe. Iverksette utbedring snarest.

Kostnadsklasse ved TG3: Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

4. Opprinnelig veranda – Opprinnelig veranda

Avvik: Veranda med gulv i betong. Forholdsvis flatt pulttak. Dør inn til opprinnelig hytte. Betongtrapp ned på bakken.

Konsekvens: Råteskader i en takkonstruksjon kan resultere i at kollapser, helt eller delvis.

Anbefalt tiltak: Skadede takbord skiftes, bærekonstruksjon kontrolleres, og taket tekkes om.

Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

5. Vinduer og ytterdører – To-fløyet ytterdør mot vest

Avvik: Ytterdør er ikke ferdig montert i området under gulvplank.

Konsekvens: Dette kan føre til at mer omfattende bygningsskader oppstår, og gulvet må åpnes for å undersøke eller utbedre skader.

Anbefalt tiltak: Ferdigstille arbeidene med å tette åpningen inn i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 7

1. Platting mot nord – Platting mot nord

Avvik: Platting mot nord/vesthjørnet i terrasseplank. Etablert over noe som ellers ville vært store sprang i terrenget ved denne delen av hytta

Konsekvens: Terrasseplank og/eller bærekonstruksjon kan måtte skiftes ut.

Anbefalt tiltak: Kontroller jevnlig terrasseplank og bæring for svekkelser. Gjøre utskiftinger når det er nødvendig.

2. Peis oppholdsrom – Peis oppholdsrom

Avvik: Åpent ildsted med frittstående vedovn på siden.

Konsekvens: Skjulte skader kan resultere i at ildstedet må utbedres.

Anbefalt tiltak: Pipe kontrolleres av fagmann for skader i ifm utbedring av takkonstruksjonen. Eventuelle skader på ildsted eller pipe utbedres fagmessig.

3. Andre rom (eksklusive spesialrom) – Hems i opprinnelig hytte

Avvik: Deler av oppholdsrom i hytta har hems. Denne er hengt opp i takås på hver side av taket.

Konsekvens: Dersom deler av bæring eller oppheng skulle svikte innebærer det utbedringskostnader for reparasjon. Kan også påføre skader for personer eller gjenstander som befinner seg under hemsen.

Anbefalt tiltak: Bæringen til hems kontrolleres fagmessig av bygningskyndig. Ved utbedring av takås må sannsynligvis hems demonteres. Ved remontering bør konstruksjonen uansett forsterkes.

4. Ventilasjon generelt – Hele hytta

Avvik: Hytta har naturlig ventilasjon gjennom vinduer og dører.

Konsekvens: Fuktig luft i et bygg kan resultere i mugg, sopp og fuktkrevende insekter.

Anbefalt tiltak: Montere nødvendig mekanisk ventilasjon.

5. Kryp kjeller – Kryp kjeller opprinnelig del

Avvik: Ikke mulig å gjøre en god visuell kontroll fra åpning i gulv. Ut fra hva som er mulig å se under beforingen er det ikke konstatert skader. Det er for lite lufting i ringmur. Ser ut til at man har forsøkt å redusere nedbøy/svikt av bjelker tilfeldig og improvisert. Kryp kjeller bør ikke brukes til oppbevaring, da det reduserer luftgjennomstrømning.

Konsekvens: Gulvet i det aktuelle området kan måtte skiftes ut, da det er vanskelig å gjøre utbedringer fra undersiden.

Anbefalt tiltak: Kontrollere bjelkelag og underside av gulvkonstruksjon for skader og eventuelt utbedre. Etablere flere ventiler, på forskjellige sider, i ringmur. Dersom bjelkelag trenger understøtting utføre dette på en fagmessig måte.

6. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Topp grunnmur

Avvik: Grunnmur stikker på utsiden av bunnsvill/hyttevegg.

Konsekvens: Dersom det trekker fukt inn i muren kan det resultere i frostsprengning og skader på muren.

Dersom det trekker fukt inn i treverket kan det resultere i råteskadet på bærekonstruksjon til yttervegg.

Anbefalt tiltak: Holde oppsikt med eventuelle avskallinger på murkronen, og utbedre når skader oppdages.

Anbefaler at det slisses inn et beslag i nederste plank på veggen som dekker utkragingen på muren.

7. Vinduer og ytterdører – Dører og vinduer

Avvik: Vinduer og dører har utvendig vindu med sprosser og kittfals. Det er innvendig helt koblet vindu. Det er vannbrett over og under vinduene.

Konsekvens: Fuktinntrenging i trevirke eller mellom beslag og treverk kan lede til råteskader og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak: Vinduer og dører males utvendig. Det monteres beslag over vinduene som har en fals slisset inn i planken over vinduet og fuget.

Signatur og dato

Befaringsdato **17.07.2026**

Rapportdato **26.07.2026**

Takstmann **Ståle Torp**

Tittel **Takstmann BMTF**