Tilstandsvurdering

Alfarvegen 134, 3540 NESBYEN
NESBYEN kommune
gnr. 76, bnr. 7



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 03.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18735-1534 **Referansenummer:** BR3046

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Glenn Rotebakkdokken **Vår ref:** 2026265

Gyldig rapport
03.07.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244

Beskrivelser

Mandat og forutsetninger

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag fra NVE v/Lars Stensbye å foreta en tilstandsvurdering av Alfarvegen 134 før arbeider med Hajem bru skal foretas. Dette med hensikt å dokumentere dagens tilstand før arbeider settes i gang. Spesielt skal det vektlegges fokus på grunnmur/fundament. 1. etasje er lettere vurdert. 2. etasje var det ikke tilgang til på befaringsdagen, det vil si at den og loft ikke er besiktet eller vurdert.

I tillegg til bilder som er med i rapporten er det oversendt bilder til rekvirenten.

Rapportens struktur
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1.
Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Byggtekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:
· Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
· Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
· Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
· Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Konklusjon tilstand

Grunnmuren har stedvis sprekker og riss observert fra både inn- og utsiden, men uten at bæreevnen er svekket. Kjellerrommene fremstår som noe fuktige, noe som indikerer svekket eller manglende drenering. Begge disse forholdene må imidlertid ansees som påregnelige ut fra byggets alder og byggemetode.

Utvendig har bygningen for øvrig et generelt vedlikeholdsbehov.

Innvendig er 1. etasje modernisert i senere tiår og fremstår i normal stand.

Eiendomsopplysninger

Eiendommen ligger sentralt til i Nesbyen sentrum. Den grenser til elva Rukkedøla mot nordvest, og Alfarvegen mot sørvest.

Bygninger på eiendommen



Næringsbygg: "Helgesløkken"
Byggeår: 1911 (ca. byggeår ifølge Kulturminner i Nesbyen -fagrapport 25.05.2021).
Bygningsbeskrivelse: Oppført over 2 etasje med kjeller under. Bygget i Sveitserstil. Registrert som Sefrak-bygning. Kommunalt listeført som bygning med høy verneverdi.

Etasje	Romfordeling	BRA
Kjeller Nordøst	Kjellernedgang , gang og kjellerrom.	33
Kjeller Sørvest	Kjellernedgang og kjellerrom.	38
1. etasje	Entre/gang, resepsjon, venterom, behandlingsrom 1, behandlingsrom 2, lab og trapperom/lager.	141
	Sum	**212**

Bruksareal er målt innvendig. 2. etasje ble ikke målt opp da det ikke var tilgang til etasjen

Enkel konstruksjonbeskrivelse

Grunnmur er av dobbel murt gråsteinsmur. Utvendig overflate av grunnmur er pusset. Innside grunnmur har spekket naturstein, pusset overflate og noe tørrmurt naturstein.
Kjeller har støpt gulv på grunn av betong, med unntak av kjellernedgang nordøst med gang som har jordgulv.
Kjellerrom nordøst har plassbygd trapp av tre. Kjellerrom har støpt trapp av betong.

Det er trolig ingen, eller enkel drenering. Det bli ikke registrert at det er benyttet grunnmursplast.

Yttervegger er av laftet tømmer utvendig kledd med stående kledningsbord. Kjellernedgang har yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Taket er et saltak av sperrer tekket med betongtakstein. Kjellernedganger har tekking av dråpeskifer.
Etasjeskiller er av bjelkelag.
Innvendig er kjelleren er råkjeller. 1. etasjen er modernisert. Gulv har gulvbelegg. Vegger har trepanel og himlinger har himlingsplater.

Tilstandsvurdering

Utvendig grunnmur:
Grunnmuren har stedvis riss og sprekker, samt avskallinger av puss. Støttemur av støpt betong inntil grunnmur/yttervegg mot Alfarvegen har riss/sprekker og avskallinger.
TG: 2


Viser hjørne av grunnmur mot nordvest.

Grunnmur innvendig:
Kjellerrom nordøst har en del riss og sprekker i overflater av spekket puss.
Kjellerrom sørvest har har riss og sprekker i overflater av grunnmur i kjellernedgang. Her har støpt trapp riss og sprekker. Det ble registrert saltutslag på innsiden av grunnmuren i dette rommet.
Grunnmuren i kjellerrom øst har bare i liten grad enkelte riss i pusset overflate.
TG: 2


Viser innside av grunnmur i kjellerrom nordøst.



Viser innside av grunnmur i kjellerrom nordøst.

Gulv på grunn:
Gulv på grunn av støpt betong. Gulv har kun mindre riss og sprekker. Besiktigelsen i kjellerrom nordøst var begrenset pga lagret løsøre i rommet.
TG: 2



Viser gulv på grunn med fukt i kjellerrom sørvest.

Piper i kjellerrom:

Det er en pipestamme av murt tegl med pusset overflate i hvert av kjellerrommene. Overflater har mindre ubetydelige riss.

TG: 2



Viser pipe i kjellerrom nordøst med mindre riss.


Viser pipe i kjellerrom sørvest.

Kjellerrom generelt:
Det er generelt noe saltutslag på innsiden av grunnmuren. Gulv på grunn bærer fuktig overflate i deler av kjellerrom sørvest. Kjellerrommene har begrenset med ventilasjon. Bjelkelag med stubbloft har innslag av muggsopp på overflater og råteangrep i liten grad. Det gjelder hovedsakelig kjellerrom sørvest. Det ble målt høye verdier av fukt i bjelkelag, noe som tyder på klimaet i kjelleren er generelt fuktig. I kjellerrom sørvest var det plassert en avfukter, denne var ikke i drift på befaringsdagen.
TG: 2



Viser fuktmåling i kjellerrom sørvest med høye verdier av fukt (24,1%).

Generelt innvendig 1. etasje:
Det ble foretatt en visuell kontroll og enkle målinger. Mange av rommene har til dels mye løsøre/innbo, noe som gjorde besiktigelsen begrenset. Eier kommenterte skjevheter i gulv i behandlingsrom. Dette ble kontrollert med nivelleringslaser og det ble registrert et retningsavvik på 18 mm i lengden av rommet. Dette er innenfor toleranseklasse C, om det skulle være et nybygg.
I behandlingsrom 1 ble det også foretatt kontroll av retningsavvik, her var gulvet uten avvik.
TG: Ikke satt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
09.6.2026			Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør
			Mouhamed El-Hage	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	76	7	0	1067,9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Alfarvegen 134

Hjemmelshaver
El-Hage Mouhamed

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.