

Fritidsbolig
Holteliveien 21
1765 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Jostein Mathisen
 Dato: 18/06/2025

Teglverket 13A
 Skjeberg 1747
 41443728
 jostein@takstmann-
 sarpsborg.no


 Takstmann Jostein Mathisen
 takstmann-sarpsborg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:204, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Petter Andreas Helsøe Sissener og Wilhelm Sissener
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2120,2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra privat vei
Vann:	Privat borrevann
Avløp:	Ikke tilkoblet.
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Fritidsbebyggelse, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	4 148,68 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1986

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.06.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Normalt møblert fritidsbolig. En del lagring under hytta begrenset fremkommelighet noe.
Oppdragsgiver:	Petter Andreas Helsøe Sissener og Wilhelm Sissener
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen, nøkler utlevert hos megler Mats Lilledal
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående og kupert tomt som hovedsakelig består av fjell og naturlig vegetasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Hytta er bygget på murte pilarer mot grunnen. Bjelkelag utført som stubbloftkonstruksjon. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende og stående panel av varierende alder. Vinduer og verandadør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2013. Ytterdør antatt fra byggeår. Saltak konstruert i tre og teknet med shingel. Takkonstruksjonen er lukket. Det er bygget terrasse rundt 3 sider av hytta.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytta fremstår funksjonell, men med behov for vedlikehold og fornyinger. Vinduer og taktekking virker å være skiftet i senere år, men har ufagmessige detaljer. Det er utettheter på undersiden av hytta som bør utbedres. Kledning har varierende alder og tilstand. Det er montert dusj i et rom som ikke er våtrom og ikke tilfredsstillende fuktsikret. Montering av vann- og avløpsrør fremstår ufagmessig utført.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske ovner.
- Vedfyring i lukket vedovn
- Luft til luft varmepumpe fra 2008.

BRANNSIKKERHET:

- Brannslukningsapparat plassert i entré.
- Det var ikke montert røykvarsler på befaringsstidspunktet.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Oppdragsgivere
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: panel, mdf-plater

TAK: panel

GULV: furugulv, beleg

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE ROM:**

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand, men normalt vedlikeholdt.
- Merkbar knirk og fjæring i gulv.
- Noe synlig heng i himlinger.

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

TOALETTRUM MED DUSJ:

-Dusjkabinett er monter i toalettrom. Dette rommet er ikke et våtrom. Rommet har ikke sluk, vanntett gulv eller vantette vegger og dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og større fuktskader ved lekkasjer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av fritidsbolig ved salg. Oppdragsgivere opplyser å ha lite kjennskap til eiendommen og har få opplysninger om historikk og tiltak. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Fritidsbolig	57			91	57	
SUM BYGNING	57			91	57	
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus/toalett		7				7
Grillhytte		8		42		8
Dels innredet uthus		11				11
Pumpehus		2				2
SUM BYGNING		28		42		28
SUM BRA	28					

BRA-i:

FRITIDSBOLIG: entré, toalettrom/dusj, stue/kjøkken, 2 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: uthus/toalett, grillhytte, dels innredet uthus, pumpehus.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde fritidsbolig: 1,87-2,50 meter.

-Det tas forbehold om avvik fra oppgitt areal for TBA da pga utforming av disse.

-Overbygg over utvendig boblebad er ikke medregnet som BRA-e da dette ikke en helt tett bygning.

GARASJE / UTHUS:**OVERBYGG FOR BOBLEBAD:**

- Enkelt fundamenter på steiner og gulv nære terreng.
- Vegger av tynt bindingsverk som er isolert med brennbart materiale. Kledd med liggende panel.
- Enkel labankdør.
- Saltak konstruert i tre, tekket med korrugerte plastplater.

UTHUS/UTEDO:

- Enkelt fundamentert på steiner mot grunnen og gulv nære terreng.
- Yttervegger oppført i bindingsverk og kledd med liggende panel.
- Eldre dør og vindu med 2-lags glass.
- Saltak konstruert i tre, tekket med shingel.

GRILLHYTTE:

- Støpt og flislagt gulv
- Vegger oppført i tynne og panelerte vegger.
- Vinduer og dører med enkle glass.
- Tak konstruert i tre og tekket med shingel.
- Skjev og enkelt konstruert terrasse rundt bygget.

UTTHUS VED PARKERING:

- Enkelt fundamentert på steiner og gulv nære terreng.
- Vegger oppført i bindingsverk og kledd med liggende panel.
- Enkel dør. Vindu med 2-lags glass.
- Saltak konstruert i tre, undertak av plast. Tekket med betongtakstein.

PUMPEHUS:

- Dels mur av naturstein og dels støpt gulv.
- Yttervegger oppført i bindingsverk med stående panel.
- Enkel dør.
- Saltak konstruert i tre, tekket med shingel.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

18/06/2025



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Byggegrunn består av fjell samt og løsere masser som jord og torv. Hytta er bygget på murte pilarer mot grunnen.

Merknader:

-Enkelte pilarer har noen synlige skjevheter og enkelte står ikke mot fast grunn. Dette er medvirkende årsak til lokale planavvik og skjevheter for øvrig i bygget som kan anses som normalt ut ifra alder- og byggemåte. Oppretting og forsterkninger kan påregnes ved fornyinger.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke krypekjeller åpent kryprom under hytta. Forhold påvist under hytta er beskrevet her.

Merknader:

-Det er flere løse plater og utettheter på undersiden av bjelkelaget. Stedvis blottlagt isolasjon. Forholdene vil føre til varmetap, inntrengning av skadedyr og kan føre til kondensdannelse. Utbedringer kan påregnes.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Det er fjell, jord, torv og naturlig vegetasjon inntil og under hytta. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng.

Merknader:

-Ved byggemåte som på denne hytta hvor det ikke er gjort spesielle terrengtilpasninger før oppføring så er det utfordrende å hindre vann i å renne inn under bygget. Generelt anbefales det tiltak for at det ikke dannes dammer under hytta og for at overflatevann og takvann ledes bort så godt det lar seg gjøre. Dannelse av dammer kan gi fuktskader på konstruksjoner som ligger nære terrenget.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende og stående panel av varierende alder.

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.

-Deler av vindtetting er mangelfullt klemt i bunnen av vegger og kan føre til varmetap og kondensproblemer.

-Langs deler av underside vegg/bjelkelag så ligger det blottlagt isolasjon av lett-antennelig materiale. Dette bør dekkes med brannhemmende materiale.

-Kledning har sprekker, vridninger og utstikkende spiker som følge av alder- og værslitasje. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2013. Ytterdør antatt fra byggeår.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer og terrassedør.

Merknader:

- Stedvis avflassing på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte
- Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
- Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
- Ytterdør tar i karm ved åpning/lukking. Alder og tilstand tilsier at utskiftning kan vurderes.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med lukket konstruksjon uten mulighet for kontroll av oppbygning og funksjonalitet. Spalter i takutstikk indikerer normal ventilering.

Merknader:

-Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved eventuelle fornyinger utvendig eller innvendig så bør konstruksjonen åpnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent alder

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket er tekket med shingel med varierende alder og farger. Ukjent alder på shingel og eventuelt undertaksmateriale.

Merknader:

- Stedvis er shingel mangelfullt festet sammen i limfelt og stedvis er ikke spiker og limfelt i takfot dekket av overliggende shingel. Årsak er ufagmessig utførelse og konsekvenser er økt risiko for vanninntrenging.
- Beslag fra takfot ligger ikke helt ned i takrenner og dette kan gi økt fuktbelastning på trevirke i takfot. Takrenner har retningsavvik som kan gjøre at vann blir stående i takrenner.
- Beslag på skorstein har avflassing og værslitasje. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og gir økt risiko for vanninntrenging.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

VERANDA ca. 91m²:

Terrasse bygget rundt 3 sider av hytta.

Merknader:

- Understøtter og anlegg ligger tett mot grunnen og har følgelig påbegynt råde. Det er også flere synlige skjevheter so. Har forplantet seg videre til gulvkonstruksjon og rekkverk.
- Rekkverk og gulvbord har oppsprekking, noe råde og generelt slitasje som følge av alder, vær og etterslep på vedlikehold. Fornyinger kan påregnes.
- Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringsstidspunktet. Rekkverket tilfredsstillende eldre krav. Trapp mangler rekkverk og håndløpere og fallsikring er ikke ivarettatt.

7. Våtrom**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Ikke installert

-Kjøkken med profilerte heltrefronter og malte motiver. Glass i flere overfronter.

-Heltre benkeplate

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

-Integrert kjøleskap

Merknader:

-Kjøkken har synlige skjevheter, avflassing og noe ufagmessig montert benkeplate. Vedlikehold og fornyinger kan påregnes.

-Det er ikke montert ventilator og dette kan føre til økt luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften ved matlaging.

-Knirk i gulv kommer er ikke unormalt for eldre furugulv og eldre underdimensjonerte bjelkelag.

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Privat vanntilførsel fra pumpehus ved parkering. Avløp fra dusj, servant og oppvaskkum slippes ut på terreng. Vannrør er av plast og kobber. Avløpsrør av plast.

-Stoppekran er plassert i pumpehus.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkøbet utstyr.

Merknader:

- Vannrør er ikke fagmessig utført og flere er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
- Det er benyttet rør-i-rør på deler av anlegget, men dette ligger ikke i komplett system. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til avløp og anlegget er ikke lett-utskiftbart.
- Avløpsrør under hytta er mangelfullt festet og sammenføyet. Det er synlig lekkasje ved en sammenføyning. Lite fall på deler av rør gjør også at vann ikke nødvendigvis renner ut av rørene.
- Det er ukjent historikk for service på pumpe og trykktanker. Dette samt øvrige deler av anlegget bør kontrolleres av fagkyndig rørlegger.
- Dusj er ikke plassert i våtrom. Dusj bør plasseres i ro med sluk og vanntette våtsoner. Dagens løsning gir risiko for lekkasjer og vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom samt i rommet der dusj er montert
- Det foreligger ikke utslippstillatelse og det er ikke etablert infiltrasjonsgrøft eller annen godkjent løsning for håndtering av gråvann. Risiko for pålegg om demontering av anlegget er til stede.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder merket med produksjonsår 2024. Plassert i toalettrom.

Merknader:

- Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for lekkasjesikring og det er ikke montert rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe merket med produksjonsår 2008.

Merknader:

- Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Forventet brukstid kan anses som passert og dette kan redusere optimal effekt og funksjon.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger.

Merknader:

- Det er ikke etablert avtrekk fra rom med dusj og det er ikke montert ventilator på kjøkken. Dette kan føre til tidvis høy luftfuktighet og begrenset luftutveksling. Mangelfull ventilasjon kan gi negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser over tid.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2013

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 11 kurser inkludert overbelastningsvern. Utenpåliggende anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.mai 2013

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Det ble påvist stedvis mangelfull festing av kabler.

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplette historikk er ukjent, men sikringer er skiftet i senere tid uten at dette er dokumentert.

-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

- Det finnes ikke tegninger for fritidsboligen eller tilleggsbygninger i kommunens byggesaksarkiv. Det kan derfor ikke verifiseres at bygninger er lovlig oppført og i i tråd med eventuelle gitte tillatelser.
- Det er kun fritidsboligen som er oppført i matrikkelen.
- Det er innlagt privat vanntilførsel i som er tilkoblet dusj, servant og oppvaskkum. Det foreligger ikke utslippstillatelse og virker ikke til å være etablert infiltrasjonsgrøft eller annen godkjent løsning for håndtering av gråvann.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ikke ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser for tiltak på eiendommen.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Overnevnte forhold bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes. Planbestemmelser bør undersøkes for å finne ut om tilleggsbygninger eventuelt kan registreres som ikke-søknadspliktige tiltak.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Enkelte pilarer har noen synlige skjevheter og enkelte står ikke mot fast grunn. Dette er medvirkende årsak til lokale planavvik og skjevheter for øvrig i bygget som kan anses som normalt ut ifra alder- og byggemåte. Oppretting og forsterkninger kan påregnes ved fornyinger.
1.2	Krypekjeller
	-Det er flere løse plater og utettheter på undersiden av bjelkelaget. Stedvis blottlagt isolasjon. Forholdene vil føre til varmetap, inntrengning av skadedyr og kan føre til kondensdannelse. Utbedringer kan påregnes.
1.3	Terrengforhold
	-Ved byggemåte som på denne hytta hvor det ikke er gjort spesielle terrengtilpasninger før oppføring så er det utfordrende å hindre vann i å renne inn under bygget. Generelt anbefales det tiltak for at det ikke dannes dammer under hytta og for at overflatevann og takvann ledes bort så godt det lar seg gjøre. Dannelse av dammer kan gi fuktskader på konstruksjoner som ligger nære terrenget.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Deler av vindtetting er mangelfullt klemt i bunnen av vegger og kan føre til varmetap og kondensproblemer. -Langs deler av underside vegg/bjelkelag så ligger det blottlagt isolasjon av lett-antennelig materiale. Dette bør dekkes med brannhemmende materiale. -Kledning har sprekker, vridninger og utstikkende spiker som følge av alder- og værslitasje. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Stedvis avflassing på karmen, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte -Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrengning. -Ytterdør tar i karm ved åpning/lukking. Alder og tilstand tilsier at utskiftning kan vurderes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)
	-Stedvis er shingel mangelfullt festet sammen i limfelt og stedvis er ikke spiker og limfelt i takfot dekket av overliggende shingel. Årsak er ufagmessig utførelse og konsekvenser er økt risiko for vanninntrengning. -Beslag fra takfot ligger ikke helt ned i takrenner og dette kan gi økt fuktbelastning på trevirke i takfot. Takrenner har retningsavvik som kan gjøre at vann blir stående i takrenner. -Beslag på skorstein har avflassing og værslitasje. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og gir økt risiko for vanninntrengning.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Understøtter og anlegg ligger tett mot grunnen og har følgelig påbegynt råte. Det er også flere synlige skjevheter so. Har forplantet seg videre til gulvkonstruksjon og rekkverk. -Rekkverk og gulvbord har oppsprekking, noe råte og generelt slitasje som følge av alder, vær og etterslep på vedlikehold. Fornyinger kan påregnes. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringsstidspunktet. Rekkverket tilfredsstiller eldre krav. Trapp mangler rekkverk og håndløpere og fallsikring er ikke ivaretatt.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkken har synlige skjevheter, avflassing og noe ufagmessig montert benkeplate. Vedlikehold og fornyinger kan påregnes. -Det er ikke montert ventilator og dette kan føre til økt luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften ved matlaging. -Knirk i gulv kommer er ikke unormalt for eldre furugulv og eldre underdimensjonerte bjelkelag.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	-Vannrør er ikke fagmessig utført og flere er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Det er benyttet rør-i-rør på deler av anlegget, men dette ligger ikke i komplett system. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til avløp og anlegget er ikke lett-utskiftbart. -Avløpsrør under hytta er mangelfullt festet og sammenføyet. Det er synlig lekkasje ved en sammenføyning. Lite fall på deler av rør gjør også at vann ikke nødvendigvis renner ut av rørene. -Det er ukjent historikk for service på pumpe og trykktanker. Dette samt øvrige deler av anlegget bør kontrolleres av fagkyndig rørlegger. -Dusj er ikke plassert i våtrom. Dusj bør plasseres i ro med sluk og vanntette våtsoner. Dagens løsning gir risiko for lekkasjer og vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom samt i rommet der dusj er montert -Det foreligger ikke utslippstillatelse og det er ikke etablert infiltrasjonsgrøft eller annen godkjent løsning for håndtering av gråvann. Risiko for pålegg om demontering av anlegget er til stede.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for lekkasjesikring og det er ikke montert rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Forventet brukstid kan anses som passert og dette kan redusere optimal effekt og funksjon.
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert avtrekk fra rom med dusj og det er ikke montert ventilator på kjøkken. Dette kan føre til tidvis høy luftfuktighet og begrenset luftutveksling. Mangelfull ventilasjon kan gi negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser over tid.