

Fritidsbolig
Søndre Tangenåsen 16
1798 Aremark



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 18/04/2024

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:60, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Wenche Heggum
Seksjonsnr:	
Festenr:	42
Andelsnr:	
Tomt:	Punktfeste, ikke oppgitt m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra privat vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Buer hyttefelt. Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Ikke innhentet
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1978

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.04.2024
Forutsetninger:	Snøvær på befaring. Normalt møblert fritidsbolig. Noe begrenset tilkomst under hytta.
Oppdragsgiver:	Wenche Heggum
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen, nøkler lagt på avtalt sted.
Fuktmåler benyttet:	

OM TOMTEN:

Kupert tomt med singel/grus på parkeringsplass, gangsti og parti ved hyttas inngang. Naturlig vegetasjon og fjell i dagen for øvrig rundt hytta.

OM BYGGEMETODEN:

Hytta er bygget på pilarer mot grunnen. Gulvkonstruksjon i tre utført som stubbloftkonstruksjon. Åpent kryprom under hytta. Yttervegger oppført i maskinlaft som uisolert konstruksjon. Vinduer med karmen og rammer i tre med koblede glass. Saltak konstruert i tre med lukket skråtak. Taket er tekket med shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytta fremstår i funksjonell stand, men eldre og enkelt konstruert. Noe synlige og merkbare skjevheter i konstruksjoner og slitasje på veggfasader og vinduer. Enkelt konstruert bad som ikke kan anses som et komplett våtrom.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske ovner.
- Vedfyring i lukket vedovn.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert.
- Brannslukningsapparat plassert u entré

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Eier
Spørreskjema utfylt av eier
Salgsoppgave utarbeidet for eiendommen i 2023
Eiendomsverdi.no

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

ENTRÉ: malt maskinlaft, panel, beleg
BAD: malt maskinlaft, malt panel, beleg
KJØKKEN: malt maskinlaft, panel, lamimat
STUE: lakkert maskinlaft, panel, furugulv
2 SOVEROM: maskinlaft, panel, furugulv

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

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår funksjonelt og normalt vedlikeholdt, men med synlige plan- og retningsavvik som følge av alder samt enkel byggemåte.
- Punktvis knirk og fjæring i gulver.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2022:

- Tilkobling til kommunalt vann og avløp og etablering av vanninstallasjon og tilkoblet utstyr. Ingen dokumentasjon fremvist.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Fritidsbolig	52			64	52	
SUM BYGNING	52			64	52	
SUM BRA	52					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Takhøyde: 2,03-2,11 meter.

GARASJE / UTHUS:

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

18/04/2024



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn består av fjell og jordmasser. Hytta er bygget på murte pilarer mot grunnen.

Merknader:

-Flere pilarer er skjeve enkelt understøttet med blant annet teglstein. Bygget har synlige skjevheter som følge av enkelt utført understøtte og fundamentering som har gitt bevegelser over tid.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er åpnet kryprom under hytta og observasjoner gjort på undersiden er beskrevet her. Store deler var ikke tilgjengelig pga lav høyde mellom bygget og terreng samt en del lagring under hytta.

Merknader:

-Det observeres punktvis søkker hvor det vil dannes dammer som kan gi negative påvirkninger på nærliggende trekonstruksjoner.

-Det observeres heng i plater og stedvis utettheter under bjelkelag. Dette kan føre til varmetap og inntrengning av mus.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Ved byggemåte som på denne hytta så gjøres det sjeldent terrengtilpasninger.

Merknader:

-Deler av hytta ligger nære grunnen og dette kan gi økt fuktbelastning og redusert levetid for trekonstruksjoner i disse områdene.

-Vann fra taknedløp ledes ut på grunnen, men det bør gjøres tiltak for videre bortledning av vannet på terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Vegger er oppført i byggesett av maskinlaft som er ca. 7cm tykke. Uisolert konstruksjon.

Merknader:

-Det observeres skjevheter på vegger og dette er mest synlig ved badet. Dette har sammenheng med forhold beskrevet angående fundamentering i punkt 1.1.

-Plank i konstruksjonen har sprekker og åpne skjøter som vil lede til ytterligere oppsprekking og råde over tid i tillegg til varmetap/trekk. Slike konstruksjoner krever hyppig vedlikehold.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og verandadør med koblede glass antatt fra byggeår. Ytterdør antatt fra byggeår.

Merknader:

-Det er ikke tett mellom omramming og karmer og dette samt plassering av vinduer gir økt risiko for vanninntrenging. Brede takutstikk beskytter noe og tykkelse på vegger gir ikke mulighet for annen plassering av vinduer og dører.

-Karmer og rammer har avflassing og værslitasje.

-Varierende funksjon ved åpning/lukking hvor flere vinduer samt ytterdør tar i karm.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre sperrer som ligger an på stokker/åser og yttervegger. Lukket konstruksjon som ikke kan inspiseres. Det er spalter i takutstikk for ventilering.

Merknader:**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med shingel. Inspisert fra stige i takfot. Snø på taket gjorde at inspeksjon på tak ikke ble vurdert som forsvarlig.

Merknader:

-Takshingel og plater i takfot er ikke limt sammen. I tillegg er det ikke lagt undertaksbelegg mellom bordtak og shingel.

Tekking kan ikke anses å være tett og ved kraftig vind og regn så kan vann trenge inn under tekking.

-Vindskier og toppbord har noe vridninger og værslitasje. Noe synlige retningsavvik på takrenner av plast.

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

VERANDAER:

Veranda på inngangssiden med trapp til terreng. utgang fra stue til veranda i front og langs deler av kortvegg med trapp til terreng. Spalter mellom gulvbord for avrenning.

Merknader:

-Det er ikke beslag og fagmessig tetting i overgang veranda-ytterdør og her kan vann trenge inn.

-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringsstidspunktet. Trapper mangler rekkverk samt håndløpere som skal monteres på begge sier.

-Flere pilarer som understøtter veranda har skjevheter. Dette kan gi skjevheter i overliggende konstruksjon over tid.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Malt maskinlaft på vegger og og malt panel i taket.

-Naturlig ventilasjon.

INNREDNING/UTSTYR:

-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri

-Speil og belysning over servant

-Dusjkabinett

-Gulvstående toalett

Merknader:

- Vegger har sprekker og skjevheter. Vegger er ikke vanntette eller fuktbestandige. Vannsøl kan føre til fuktskader i konstruksjon.
- Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:

- Det ble avdekket lekkasje på vannrør på befaring og vannet rant ikke mot sluk, men samlet seg i hjørne under servant. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke til sluk.
- Det er ikke forhøyning under dør eller tilfredsstillende høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk og vann kan renne ut av badet ved lekkasje.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Badet har sluk med klemring som virker å klemme belegget.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk.

-Vegger mot badet har ikke hulrom og hullboring fra tilstøtende rom ble derfor ikke utført.

Merknader:

-Vegger er ikke vanntette og på et komplett våtrom som må minst alle våtsoner være vanntette.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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 KJØLESKAP:

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

VENTILATOR:

Ikke installert

-Innredning med slette fronter

-Laminat benkeplate

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

- Kjøkken fungerer til bruk, men har noen synlige skjevheter.
- Det bør installeres ventilator med avtrekk ut.
- Det bør fuges eller tettet mellom benk og vegg ved kum for å hindre fuktskader på ulaminerte ender av benkeplate og at vann renner og blir liggende bak innredning.

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vanntilførsel i rør av plast og kobber. Avløpsrør i plast. Det ligger varmekabel på utvendige VA-ledninger.

-Vann og avløp ble installert i 2022. Ingen dokumentasjon fremvist.

-Hovedstoppekransen plassert ute og må vris med skiftenøkkel. Fungerer ved test på befaring.

Merknader:

-På befaring ble det oppdaget brudd i ett vannrør på badet da undertegnede skrudde på vannet fra hovedstoppekransen. Vannet ble stengt umiddelbart og ytterligere test av tilkoblet utstyr ble ikke utført. Skadet rørsammenføyning må utbedres.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 28 liter som er merket med produksjonsår 2021. Plassert på hylle i entré.

Merknader:

-Det er ikke etablert slange fra sikkerhetsventil til brutt avløp og rommet der bereder er plassert er ikke lekkasjesikret. Det anbefales å montere automatisk lekkasjesikring slik at vannet stenges ved eventuelle lekkasjer.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger.

Merknader:

-Ett soverom mangler ventil for tilførsel av friskluft.

-Bad bør ha avtrekksvifte samt spalte under dør for å sikre luftgjennomstrømning.

-Kjøkken bør ha ventilator med avkast ut.

-Overnevnte forhold vil sikre tilfredsstillende luftutveksling i hytta når denne er bebodd.

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 2009

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2022 i følge eier

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap, automatsikringer og utenpåliggende anlegg som opplyses å være rehabilitert i 2022. 13 kurser inkludert overspenningsvern og overbelastningsvern.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
- Verandaer på begge sider er ikke vist på tegninger og det er ikke fremvist annen dokumentasjon for at dette er byggemeldt.
- Terrenglinjer samsvarer ikke med tegninger.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ikke ferdigattester for tiltak på eiendommen.
- Det foreligger byggetillatelse for; Nybygg/hytte, datert 05.10.1978. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Flere pilarer er skjeve enkelt understøttet med blant annet teglstein. Bygget har synlige skjevheter som følge av enkelt utført understøtte og fundamentering som har gitt bevegelser over tid.
1.2	Krypekjeller
	-Det observeres punktvis søkker hvor det vil dannes dammer som kan gi negative påvirkninger på nærliggende trekonstruksjoner. -Det observeres heng i plater og stedvis utettheter under bjelkelag. Dette kan føre til varmetap og inntrengning av mus.
1.3	Terrengforhold
	-Deler av hytta ligger nære grunnen og dette kan gi økt fuktbelastning og redusert levetid for trekonstruksjoner i disse områdene. -Vann fra taknedløp ledes ut på grunnen, men det bør gjøres tiltak for videre bortledning av vannet på terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det observeres skjevheter på vegger og dette er mest synlig ved badet. Dette har sammenheng med forhold beskrevet angående fundamentering i punkt 1.1. -Plank i konstruksjonen har sprekker og åpne skjøter som vil lede til ytterligere oppsprekking og råte over tid i tillegg til varmetap/trekk. Slike konstruksjoner krever hyppig vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er ikke tett mellom omramming og karmen og dette samt plassering av vinduer gir økt risiko for vanninntrenging. Brede takutstikk beskytter noe og tykkelse på vegger gir ikke mulighet for annen plassering av vinduer og dører. -Karmen og rammer har avflassing og værslitasje. -Varierende funksjon ved åpning/lukking hvor flere vinduer samt ytterdør tar i karm.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det er ikke beslag og fagmessig tetting i overgang veranda-ytterdør og her kan vann trenge inn. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Trapper mangler rekkverk samt håndløpere som skal monteres på begge sider. -Flere pilarer som understøtter veranda har skjevheter. Dette kan gi skjevheter i overliggende konstruksjon over tid.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Vegger har sprekker og skjevheter. Vegger er ikke vanntette eller fuktbestandige. Vannsøl kan føre til fuktskader i konstruksjon. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Vegger er ikke vanntette og på et komplett våtrom som må minst alle våtsoner være vanntette.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkken fungerer til bruk, men har noen synlige skjevheter. -Det bør installeres ventilator med avtrekk ut. -Det bør fuges eller tettet mellom benk og vegg ved kum for å hindre fuktskader på ulaminerte ender av benkeplate og at vann renner og blir liggende bak innredning.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Det er ikke etablert slange fra sikkerhetsventil til brutt avløp og rommet der bereder er plassert er ikke lekkasjesikret. Det anbefales å montere automatisk lekkasjesikring slik at vannet stenges ved eventuelle lekkasjer.
10.5	Ventilasjon
	-Ett soverom mangler ventil for tilførsel av friskluft. -Bad bør ha avtrekksvifte samt spalte under dør for å sikre luftgjennomstrømning. -Kjøkken bør ha ventilator med avkast ut. -Overnevnte forhold vil sikre tilfredsstillende luftutveksling i hytta når denne er bebodd.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Takshingel og plater i takfot er ikke limt sammen. I tillegg er det ikke lagt undertaksbelegg mellom bordtak og shingel. Tekking kan ikke anses å være tett og ved kraftig vind og regn så kan vann trenge inn under tekking. -Vindskier og toppbord har vridinger og værslitasje. Noe synlige retningsavvik på takrenner av plast.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det ble avdekket lekkasje på vannrør på befaring og vannet rant ikke mot sluk, men samlet seg i hjørne under servant. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke til sluk. -Det er ikke forhøyning under dør eller tilfredsstillende høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk og vann kan renne ut av badet ved lekkasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-På befaring ble det oppdaget brudd i ett vannrør på badet da undertegnede skrudde på vannet fra hovedstoppekran. Vannet ble stengt umiddelbart og ytterligere test av tilkoblet utstyr ble ikke utført. Skadet rørsammenføyning må utbedres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000