

Fritidsbolig
Asketjernveien 124
1798 Aremark



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 04/05/2025

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:55, Bnr: 46
Hjemmelshaver:	Sverre Larsen og Bjørg Elisabeth Åsheim Larsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1980,9 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra privat vei
Vann:	Sommervann til yttervegg
Avløp:	Ikke tilkoblet.
Regulering:	Kommuneplanens arealdel. Nåværende fritidsbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	11 135,75 kr. i 2025
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1981

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.04.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Normalt møblert fritidsbolig.
Oppdragsgiver:	Sverre Larsen og Bjørg Elisabeth Åsheim Larsen
Tilstede under befaringen:	Sverre Larsen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Kupert tomt med gruset adkomstvei og parkeringsplass. Hovedsakelig fjell i dagen og naturlig vegetasjon for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Hytta er bygget på murte pilarer mot grunnen. Åpent kryprom under hytta. 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 tømmermannspanel. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 1980-98, samt ett vindu fra 2012. Ett vindu fra 1982 med 3-lags glass. Ytterdør antatt fra byggeår. Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 1.etg. Taket er tekket med shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytta fremstår i funksjonell stand, men med alder- og værslitasje utvendig som tilsier at det kan planlegges utskiftninger og vedlikehold. Dagens eier har utført en del overflateoppussing innvendig og dette fremstår funksjonelt.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske ovner.
- Vedfyring i åpen peis og lukket vedovn.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert.
- Brannslukningsapparat plassert ved soverommene.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Oppdragsgiver
Egenerklæring og spørreskjema utfyllt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

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

ENTRÉ: malt panel, malt panel, belegg.
STUE/KJØKKEN: malt panel, malt panel, belegg
3 SOVEROM: panel, panel, belegg
TOALETT: malt panel, malt panel, belegg

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

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig originalt hvor store deler av overflater er malt i senere tid. Normalt vedlikeholdt.
- Punktvis knirk og fjæring i gulv. Ikke unormalt i henhold til alder og byggemåte.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 25mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av fritidsbolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2020:

- Ny takshingel ble lagt i regi av forrige eier.

2022:

- Montert vannsystem med varmtvannsbereider/pumpe, servant og blandebatteri på toalettrommet. Dokumentasjon fra Comfort F. Jørgensen A/S fremvist.
- Malt store deler av innvendige overflater på vegger og i himlinger. Utført på egeninnsats.
- Skiftet benkeplate på kjøkken. Utført på egeninnsats.
- Montert ny låsebolt på feieluke til skorstein. Utført på egeninnsats.

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 håndverkere som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

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 m ²	S-Rom m ²
Fritidsbolig	74			71		
SUM BYGNING	74			71		
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

FRITIDSBOLIG: entré, stue/kjøkken, 3 soverom, toalettrom.

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

Takhøyde: 2,37-2,38 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

04/05/2025



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.

Byggegrunnen består av fjell samt torv- og jordmasser.
Hytta er bygget på murte pilarer mot grunnen.

Merknader:

-Enkelte murte pilarer står ikke mot fjell, men mot mykere masser og har følgelig noen synlige skjevheter. Dette har igjen medvirket til lokale ujevnheter og planavvik på gulv innvendig.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Hytta har ikke lukket krypekjeller, men åpent krypprom under. Undersøkelser gjort under hytta er beskrevet her.

Merknader:

-Plater i stubbloftkonstruksjon er stedvis ikke sammen, har stedvis heng og enkelte skader samt utettheter ved gjennomføringer. Dette gir risiko for varmetap samt inntrengning av skadedyr.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Hytta ligger med ok avstand fra terreng, men det kan forekomme stedvis ansamlinger av vann pga terrengets utforming. 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 tømmermannspanel.

Merknader:

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

-Kledning har stedvis sprekker, vridninger, utstikkende spiker og råde nederst på bordene. Alder- og værslitasje er årsak og utskiftninger kan påregnes.

-Stedvis mangler det lusing bak påliggere. Disse skal blant annet fungere som sikring mot inntrengning av mus.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 1980-98, samt ett vindu fra 2012. Ett vindu fra 1982 med 3-lags glass. Ytterdør antatt fra byggeår.

Merknader:

- Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og ytterdør tar i karmer og trenger justering.
- Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Stedvis porøst trevirke ved stikking.
- 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 vanninntrengning.
- Harde tettelister på vinduer og balkongdør samt gjennomlys mellom dørblad og karm på ytterdør vil gi trekk og varmetap.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 1.etg.

- Spalter i takutstikk og ventiler i gavler gir normal ventilering av takkonstruksjon og loft.
- Takkonstruksjon fremstår i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket er tekket med singel og det opplyses at denne, samt takrenner og beslag med unntak av pipebeslag ble skiftet i 2020. Inspirert fra stige i takfot.

Merknader:

- På befaring ble det observert at flere shingel ligger ikke godt limt sammen pga av underliggende spiker som ikke er slått helt ned og ved luftekanal er det shingel som ikke ligger tett mot undertak. Det er fremvist bilder av utbedring som er utført etter befaring. Virker funksjonelt, men forventet levetid kan ikke forventes å være den samme som ved komplett fagmessig utført taktekking.
- Ved skorstein er det gjort noe ufagmessig tilpasning mot beslag med fugemasse. Risiko for vanninntrengning er til stede. Beslag/inndekking av skorstein er eldre en taktekkingen.

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldt loft over 1.etg har inspeksjonsmulighet fra luke på toalettrom.

- Loftet fremstår normalt ventilert og trevirke i takstoler og bordtak fremstår hovedsakelig friskt.

Merknader:

- Stedvis noe misfarging på trevirke ved skorstein og ytterkanter kan være fra eldre utettheter før tekking ble skiftet, men kan også være fra tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom pga lokale utettheter i dampsperre.
- Det er ekskrementer fra mus på loftet.

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

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

TERRASSE VED INNGANG 24m²:

Anlagt på søylesko mot fjell. Fremstår stabil, funksjonell og normalt vedlikeholdt.

VERANDA 47m²:

Anlagt på planke som er innfestet i vegg samt drager som er understøttet av trepilarer.

Merknader:**TERRASSE VED INNGANG:**

-Gulvbord ligger tett sammen og dette kan begrense avrenning av overflatevann og gi økt fuktbelastning.

VERANDA:

-Enkelte pilarer er skjeve, enkelte er ikke festet i søylesko og enkelte står direkte mot terreng. Forholdene kan svekke stabiliteten over tid. Pilarer mot terreng kan råtne over tid.

-Enkelte gulvbord ligger tett sammen og dette kan begrense avrenning av overflatevann og gi økt fuktbelastning. De eldste gulvbordene har sprekker og punktvis porøst trevirke.

-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringsstidspunktet. Trappen mangler rekkverk og håndløpere.

7. Våtrom**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

TG 2 8.1 Kjøkken

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

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

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter.

-Laminat benkeplate-

-Kum i stål med 1-greps blandebatteri. Varmtvannsbereder plassert under kum. Det opplyses at dette ikke er tilkoblet vann.

Merknader:

-Kjøkkeninnredning fremstår funksjonell, man har noen mindre skjevheter og svellinger som kan anses som normal alder- og bruksslitasje.

-Laminatplate har punktvis avskalling som kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

9. Rom under terreng**10. VVS**

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Vannsystem med varmtvannsbereder og pumpe fra bærbar tank med medbragt vann som forsyner servant på toalettrom med vann og videre slipper vann ut i bærbar tank som må tømmes manuelt.

-Synlige rør og koblingspunkter fremstår i ok stand og det ble ikke påvist lekkasjer.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test på befaring.

-Dokumentasjon for installasjon av anlegget fremvist. Utført av Comfort F. Jørgensen AS.

Merknader:

-Varmtvannsbereder og røropplegg på kjøkken opplyses å ikke være tilkoblet vann og i drift, men har antagelig vært i bruk av tidligere eier. Det er ikke tillat å tilkoble vann inn i hytta og slippe dette ut på terreng uten at det søkes om tillatelse hos kommunen.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Det opplyses at bereder på kjøkken ikke er tilkoblet og i drift. Bereder på toalettrom er en del av systemet for vanntilførsel servant på toalettrommet og er vurdert sammen med dette i punkt 10.1

Merknader:

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.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger.

Merknader:

-Toalettrommet har kun veggventil og åpning av vindu som løsning for ventilasjon. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at toalettrom uten mekanisk avtrekk skal gis TG-2 for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

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 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 tilstrekkelig festet.

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

Sikringspanel og automatsikringer av ukjent alder. 5 kurser inkludert overspenningsvern. Måler og hovedsikring plassert i tett utvendig skap. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

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

Merknader:

-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 for anlegget er ikke kjent, men sikringspanel og sikringer virker å være montert etter 1999.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDERINGER:

-Tilsendte tegninger fra byggesaksarkivet samsvarer ikke med dagens utforming og planløsning for hytta. Endret planløsning anses ikke som søknadspliktig.

-Tegninger viser fasader som ikke samsvarer med dagens situasjon og det er opprinnelig tegnet et utkraget vindfang og vedbod på gavl som ikke er oppført.

-Dagens veranda er ikke vist på tegninger.

FERDIGATTEST:

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

-Det foreligger byggetillatelse for nybygg/hytte. Datert 20.08.1981.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Overnevnte avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter anbefales avklart med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Enkelte murte pilarer står ikke mot fjell, men mot mykere masser og har følgelig noen synlige skjevheter. Dette har igjen medvirket til lokale ujevnheter og planavvik på gulv innvendig.
1.2	Krypekjeller
	-Plater i stubbloftkonstruksjon er stedvis ikke sammen, har stedvis heng og enkelte skader samt utettheter ved gjennomføringer. Dette gir risiko for varmetap samt inntrengning av skadedyr.
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. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Kledning har stedvis sprekker, vridninger, utstikkende spiker og råde nederst på bordene. Alder- og værslitasje er årsak og utskiftninger kan påregnes. -Stedvis mangler det lusing bak påliggere. Disse skal blant annet fungere som sikring mot inntrengning av mus.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og ytterdør tar i karmer og trenger justering. -Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råde over tid. Stedvis porøst trevirke ved stikking. -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 vanninntrengning. -Harde tettelister på vinduer og balkongdør samt gjennomlys mellom dørblad og karm på ytterdør vil gi trekk og varmetap.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-På befaring ble det observert at flere shingel ligger ikke godt limt sammen pga av underliggende spiker som ikke er slått helt ned og ved luftekanal er det shingel som ikke ligger tett mot undertak. Det er fremvist bilder av utbedring som er utført etter befaring. Virker funksjonelt, men forventet levetid kan ikke forventes å være den samme som ved komplett fagmessig utført taktekking. -Ved skorstein er det gjort noe ufagmessig tilpasning mot beslag med fugemasse. Risiko for vanninntrengning er til stede. Beslag/inndekking av skorstein er eldre en taktekkingen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis noe misfarging på trevirke ved skorstein og ytterkanter kan være fra eldre utettheter før tekking ble skiftet, men kan også være fra tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom pga lokale utettheter i dampsperre. -Det er ekskrementer fra mus på loftet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSE VED INNGANG: -Gulvbord ligger tett sammen og dette kan begrense avrenning av overflatevann og gi økt fuktbelastning. VERANDA: -Enkelte pilarer er skjeve, enkelte er ikke festet i søylesko og enkelte står direkte mot terreng. Forholdene kan svekke stabiliteten over tid. Pilarer mot terreng kan råtne over tid. -Enkelte gulvbord ligger tett sammen og dette kan begrense avrenning av overflatevann og gi økt fuktbelastning. De eldste gulvbordene har sprekker og punktvis porøst trevirke. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Trappen mangler rekkverk og håndløpere.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning fremstår funksjonell, man har noen mindre skjevheter og svellinger som kan anses som normal alder- og bruksslitasje. -Laminatplate har punktvis avskalling som kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
10.5	Ventilasjon
	-Toalettrommet har kun veggventil og åpning av vindu som løsning for ventilasjon. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at toalettrom uten mekanisk avtrekk skal gis TG-2 for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.