



# Boligsalgsrapport



## Fritidsbolig, Moseviken hyttefelt 4

1798 AREMARK

Gnr 15: Bnr 5

3012 AREMARK KOMMUNE



**Oppdragsnr.** 1737  
**Befaringsdato** 29.05.2021  
**Rapportdato** 07.06.2021

**Rapportansvarlig** Rolf Are Haugs-Eilertsen  
Tlf.: 916 14 878  
E-post: rolf@takstfag.no



**Oppdragsnr.** 1737  
**Befaringsdato** 29.05.2021  
**Rapportdato** 07.06.2021  
**Rapportansvarlig** Rolf Are Haugs-Eilertsen  
Tlf.: 916 14 878  
E-post: rolf@takstfag.no



# INNHOOLD

RAPPORTSAMMENDRAG .....	3
EGNE PREMISSE .....	3
UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN .....	3
DOKUMENTKONTROLL .....	5
TEKNISK VERDI .....	7
EIENDOMSOPPLYSNINGER .....	8
AREALOPPLYSNINGER .....	9
BOLIGSALGSRAPPORTENS AVGRENSNINGER .....	11
HOVEDRAPPORT .....	12
FRITIDSBOLIG .....	12
OVERFLATER GENERELT .....	12
KJØKKEN .....	12
TOALETTROM .....	13
KRYPEROM .....	13
LOFT (INNREDET OG UINNREDET) .....	14
ILDSTED OG SKORSTEINER .....	14
ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN .....	14
TEKNISKE ANLEGG .....	15
RADON .....	15
INNVENDIG, ANDRE FORHOLD .....	16
YTTERVEGG .....	16
YTTERTAK .....	16
BALKONGER, TERRASSER, VERANDA. TRAPPER OG LIGNENDE .....	17
GRUNNMUR, FUNDAMENTER .....	18
MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER. TANKER OG FRITTSTÅENDE BY .....	18
GEOLOGISKE FORHOLD .....	18
ANDRE FORHOLD .....	19
FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG .....	19
FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD .....	20
ANNEKS .....	21
UTHUS .....	21
DOKUMENTASJON .....	22



# RAPPORTSAMMENDRAG

## OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norsk takst. Bare takstmenn/takstingeniører som er godkjent av et av disse forbundene, kan utarbeide tekniske tilstandsanalyser som dokumenteres med en Boligsalgsrapport.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmeidler. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Les utfyllende informasjon om Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger i eget kapittel. Her gis også informasjon om klageordning for forbrukere.

## EGNE PREMISER

Denne rapportens gyldighet er 1/2 år fra befaringsdato, men kan fornyes etter avtale og ny gjennomgang av undertegnede takstmann. I vurderingen er ikke medtatt skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Arealberegningene er gjort i henhold til "TAKSTBRANSJENS RETNINGSLINJER VED AREALMÅLING AV BOLIGER". Retningslinjene er utarbeidet av Nito Takst og Norges Takseringsforbund.

Utvendig befaring er utført fra bakken.

## UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN

- Markedsverdi - normal salgsverdi for boligen er ikke vurdert. Fastsettes av meidler.
- Tilstandskontroll av tilleggsbygg. Ikke satt egen tilstandsgrad på tilleggsbygg.

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Hytta ligger i et etablert hyttefelt i Aremark, ca 15 min kjøring utenfor sentrum. Det er gangavstand til vannet.

## PERSONVERN

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/a1be0be0-a679-49b8-8e38-8abb57a05a99>



## OPPSUMMERING TILSTAND

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser. TG2 og TG3 på enkelte kontrollpunkter har sammenheng med forskjeller mellom byggeforskrifter som gjaldt på byggetidspunktet og kravene i NS3424. Dette gjelder blandt annet krav til fall på gulv i våtrom.

Følgende bør påaktes og vurderes:

Hytta er i forholdsvis god stand med tanke på alder og bruk.

Det bør likevel tas med i vurderingen at det er bygningsdeler som har alder som gjør at vesentlige deler av antall levetid har gått.

Det oppfordres til å lese enkeltpunktene under hver bygningsdel. Dersom informasjonen om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.



## **TG 2** BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2 VESENTLIGE AVVIK

### FRITIDSBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Kryperom - Krypekjeller	Innvendig inspeksjon	Det er synlig grønske og fuktmerker på stubbloftsplatene. Enkelte plater har løsnet.	6.1.2
1. etasje	Etasjeskillere og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt.	11.1.1
Yttertak	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tekkingen er oppbrukt.	17.1.2
Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende	Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende	Treverket er noe værslitt og rekkverket har avskalling i maling.	18.1.1
Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk	Vann og avløp (stikkledninger)	Det er ikke innhentet dokumentasjon på tank/ renseanlegg eller sommervann.	21.1.3



Elektrisk anlegg	Oppsummering	Batteriene er kun plassert under pappkasser inne på soverommet. Det er stor brannfare tilknyttet slike batterier. Ingen dokumentasjon er fremlagt på solcelle-anlegget.  Det var noe synlig råte på innfesting av solcellepanel.	D1
------------------	--------------	---	----

## TG iU BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD IU IKKE UNDERSØKT/ IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

### FRITIDSBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Toalettrom - 1. etasje	Sanitærutstyr og innredning	Det er ikke innhentet noen dokumentasjon på alder eller bruk.	3.1.4
Tekniske anlegg	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank)	Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gassanlegg. anbefaler gjennomgang før bruk.	12.1.6
Radon	Radon	Da det er åpent kryprom under hytta anses det som ikke relevant.	14.1.1
Andre forhold	Andre forhold utvendig	Ikke undersøkt nærmere.	23.1.1

### DOKUMENTASJON

#### FRITIDSBOLIG

<b>Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?</b>	
Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/> Det foreligger ikke tegninger på anneks og uthus.

### DOKUMENTKONTROLL

<b>Egenerklæringsskjema og dokumentasjon fremlagt av eier</b>
Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon.



Boligsalgsrapport for:  
**Moseviken hyttefelt 4, 1798 AREMARK**  
Gnr 15: Bnr 5  
3012 AREMARK KOMMUNE

Rapportansvarlig:  
**Rolf Are Haugs-Eilertsen**  
rolf@takstfag.no  
Tlf.: 916 14 878

Oppdragsnummer: 1737  
Rapportdato: 07.06.2021

## VERDIKONKLUSJON

**Dagens normale salgsverdi**

**ikke vurdert**

HALDEN, 07.06.2021



Rolf Are Haugs-Eilertsen  
Telefon: 916 14 878



# TEKNISK VERDI

## Årlige kostnader

Festeavgift - ikke innhentet.

Vann og avløp - ikke innhentet

## Teknisk verdiberegning

Normale byggekostnader - for oppføring av tilsvarende bygg etter dagens forskriftskrav, med fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og annen fysisk forringelse. Kostnadsvurdering av angitte TG3 tiltak inngår i den generelle fradragsposten.

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 1 494 500

Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler Kr. 360 000

**Sum teknisk verdi – Fritidsbolig Kr. 1 134 500**

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 100 000

Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler Kr. 50 000

**Sum teknisk verdi – Anneks Kr. 50 000**

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 5 000

Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler Kr. 3 000

**Sum teknisk verdi – Uthus Kr. 2 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 186 500**

## Tomteverdi

Beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad, inkludert infrastruktur, opparbeidelse og beplantning, og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet.

**Tomteverdi: ikke vurdert**

## Markedsverdi

Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

**ikke vurdert**



# EIENDOMSOPPLYSNINGER

## BEFARING

<b>Kunde:</b>	Jon-Axel Hauglum. Tlf. 95143815
<b>Tilstede:</b>	Befaring, dato: 29.05.2021. - Rolf Are Haugs-Eilertsen. Tlf. 91 61 48 78

## OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendomsdata	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Fritidsbolig
<b>Hjemmelovergang:</b>	2018 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 1 100 000
Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 3012 AREMARK Gnr: 15 Bnr: 5
<b>Eiet/festet:</b>	Festet
<b>Areal:</b>	1 182 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsdata.no
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jon-Axel Hauglum
<b>Adresse:</b>	Mosviken hyttefelt , 1798 AREMARK





## BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Fritidsbolig	
Byggeår:	1993 Kilde: Eiendomsdata.no
Anvendelse:	Hytte

  

Anneks	
Byggeår:	Kilde: ukjent
Anvendelse:	Oppholdsrom

  

Uthus	
Byggeår:	Kilde: Ukjent.
Anvendelse:	Lagring

## AREALOPPLYSNINGER

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, 2. utg.", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og takstbransjens retningslinjer legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Benevnelsen P-ROM betyr ikke at rommet er godkjent for den aktuelle bruken, og rommet kan derfor være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

### FRITIDSBOLIG

Fritidsbolig, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
Krypekjeller					Kryperom	Ikke måleverdig etter NS 3940
1. etasje	49	49		Rom med servant, kjøkken/stue, vindfang, toalettrom, 2 soverom		
Loft					Uinnredet loftsrom	Ikke måleverdig etter NS 3940
<b>Sum bygning:</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>0</b>			



## ANNEKS

Anneks, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje	10	10		Oppholdsrom		
<b>Sum bygning:</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>			

Det foreligger ikke tegninger på annekset. Det er trolig ikke byggesøkt.

## UTHUS

Uthus, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje					Bod	Ikke måleverdig
<b>Sum bygning:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Arealer ikke utfyllt</b>		



## BOLIGSALGSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

### STRUKTUR, REFERANSENVÅET OG TILSTANDSGRADER

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til dem.

Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggeåret og andre krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0), gitt av NS 3600. Hvis ikke annet fremgår, er opplysninger om årstall, utskiftninger, vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra rekvirent eller tilstedeværende. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmansens ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Tilstanden angis i rapporten slik:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik
- Tilstandsgrad 3, TG3: Stort eller alvorlig avvik
- Tilstandsgrad TGIU: Ikke undersøkt / ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. TG0 gis normalt kun når bygningsdelen er nyere enn 5 år. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

### Branntekniske forhold og elektriske installasjoner

Takstmannen gir informasjon om branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen (NS 3600 tillegg D og E). Takstmannen kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### Presiseringer og avvik fra referansenivået i NS 3600

For noen kontrollpunkter har organisasjonene bak Boligsalgsrapporten, også etter dialog med andre interessenter, funnet det riktig å presisere eller avvike fra referansenivået i NS 3600. I Boligsalgsrapporten gjelder dette følgende kontroller:

- Kostnadsvurdering av TG3 tiltak er fjernet som eget punkt i rapporten. Kostnader for TG3 tiltak inngår imidlertid i den generelle elde- og slitasjeposten i teknisk verdifastsetting.
- Manglende dokumentasjon av utførelse gir alene ikke TG2. Det må være påvist tekniske avvik, alderssymptom eller andre risikoforhold for å gi vurdering TG2.
- Ved sjekk av fall mot sluk på våtrom brukes prosjekterte eller preaksepterte ytelser iht. byggeteknisk forskrift.
- Ved sjekk av ventilasjon er referansenivået endret til krav ved byggeår.
- Ved sjekk av skjulte anlegg for vann og avløp uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.
- Innfelt belysning (downlights) demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til takstmansens kompetanse og risikoen for skade
- Når det ikke er synlig membran og det mangler dokumentasjon, men membranens funksjon synes å være ivarettatt, gjøres en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.
- Dersom ikke fukt påvises (fuktsøk) i våtrom, rom under terreng og spesialrom, foretas kontroll av fukt i konstruksjonen (etter eiers aksept). For å utføre kontrollen må takstmannen ta hull, enten med hullsagbor (ca 73 mm) eller mindre hull (ca 10 mm). Når våtrom har synlig og tett membran, og det vurderes å være lite formålstjenlig å ta hull for kontroll av fukt i konstruksjonen, kan det gis bedre tilstandsgrad enn TG2.
- For å unngå ulik tolkning om hvilke forskriftskrav som skal ligge til grunn ved sjekk av rekkverk, er det i takstmansens instruks presisert at det er dagens forskrifter som skal ligge til grunn for kontrollen.
- Ved sjekk av teknisk anlegg blir ikke stoppekran og stakeluger funksjonsprøvd. Støy på utendørs tekniske anlegg sjekkes for ulyd uten målinger.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Dersom undersøkelser ikke er inkludert i oppdraget vil det fremgå under takstmansens egne premisser.

### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen som ligger til grunn for Boligsalgsrapporten, kan etter avtale utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Boligsalgsrapporten er i hovedsak basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Yttertak inspiseres normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige. Yttertaket inspiseres likevel bare fra bakken dersom en stige ikke er reist forsvarlig til befaringen.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og i oppforede kjellergulv.

### TAKSTMENN/TAKSTINGENIØRER OG TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle takstmenn som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte forbundets godkjenningssmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han har de nødvendige faglige kvalifikasjoner for oppdraget. Takstmannen skal etterleve de etiske reglene og det generelle regelverket for sin organisasjon og utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Klagenemnda for takstmenn er et lavterskel tvisteløsningsorgan i samarbeid mellom Forbrukerrådet og Norsk takst. Formålet med nemnda er å gi forbrukere en rimelig og rask klageadgang. Nemnda skal arbeide fritt og uavhengig av særinteresser, og gir rådgivende uttalelser. For mer informasjon om klagenemnda, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no)



# HOVEDRAPPORT

## FRITIDSBOLIG

### OVERFLATER GENERELT

#### 0.1 Overflater - generelt

T6 1

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder og det er foretatt fuktindikasjon. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom. Dersom boligen har rom under terreng er setninger og jordtrykk sjekket, og det er sett etter skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Dersom boligen har loft er tetthet rundt gjennomføringer sjekket. For nedbøyning og skjevheter, se punkt 11.

Trepanel i tak og på vegg.  
Lakkert furugulv.

#### Vurdering og begrunnelse

Normale bruksmerker.  
Enkelte kondensmerker.

## KJØKKEN

### 2.1 Kjøkken/stue - 1. etasje

#### 2.1.4 Avtrekk

T6 1

Avtrekk over komfyr og mulighet for forsert (økt) avtrekk ved matlaging er sjekket. Ved eventuelt gasskomfyr og avstand til avtrekk, se punkt 12.6.

Naturlig avtrekk i rommet.

#### Vurdering og begrunnelse

Det er ikke kjøkkenventilator over komfyr. Dette er naturlig da det ikke er strøm innlagt i hytte.

#### 2.1.6 Innredning

T6 1

Det er sjekket for skader på overflater på innredningen.

Malt innredning med heltre benkeplate. Åpen løsning mot spisestuedel.  
Belegg på vegg over deler av benken.

#### Vurdering og begrunnelse

Normale hyttestandard og normale bruksmerker.



## TOALETTROM

### Følgende rom er vurdert under dette punktet:

1. etasje: Rom med servant, toalettrom

#### 3.1.3 Ventilasjon

TG 1

Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.

1. etasje: Naturlig avtrekk (rom med servant). Naturlig avtrekk i rommet (toalettrom).

#### Vurdering og begrunnelse

TG 1

- Rom med servant - 1. etasje: Fungerer da rommet ikke anses som et våtrom.
- Toalettrom - 1. etasje: Avtrekk over tak på snurredass (snurredass).

#### 3.1.4 Sanitærutstyr og innredning

TG iU

Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Utstyr er ikke funksjonstestet.

1. etasje: Servant tilkoblet kaldtvann (rom med servant). Snurredass montert i toalettrom. Det er en synlig tank under hytta. Ligger i bjelkelaget (toalettrom).

#### Vurdering og begrunnelse

TGiU

- Toalettrom - 1. etasje: Det er ikke innhentet noen dokumentasjon på alder eller bruk.

## KRYPEROM

### Følgende rom er vurdert under dette punktet:

Krypekjeller: Kryperom

#### 6.1.2 Innvendig inspeksjon

TG 2

Det er sjekket for fuktskader (fuktsøk), råteskader og skadegjørere (sopp eller skadedyr). Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket. Fuktsperre mot grunnen er sjekket. Ventil og luftgjennomstrømning er vurdert. Høyden er sjekket. Provisoriske understøttelser og forsterkninger er kommentert. Det er kommentert om det lagres organiske materialer.

Krypekjeller: Det er et åpent kryperom under hytta. Synlige stubbloftsplater i etasjeskillet (kryperom).

#### Vurdering og begrunnelse

• Kryperom - Krypekjeller: Det er synlig grønske og fuktmerker på stubbloftsplatene. Enkelte plater har løsnet. Det var synlige vannansamlinger under terrassen på befaringsdagen.

#### Tiltak

- Kryperom - Krypekjeller: Det bør beregnes noe vedlikehold. Løse plater bør monteres da det er synlig isolasjon.



## LOFT (INNREDET OG UINNREDET)

### 7.1.3 Konstruksjonsoppbygging

TG 1

Kneloft/hanbjelkeloft er sjekket, hvis tilgjengelig. Det er sett etter lekkasjer, kondens, fuktskjolder og spor etter skadegjørere (råte, sopp og skadedyr). Tetthet rundt gjennomføringer (i tak og bjelkelag mot rom under) er sjekket. Ventilering av yttertaket er sjekket, hvis tilgjengelig. Fukt i konstruksjonen og overflaten er vurdert ved bruk av hammerelektrode eller tilsvarende. Oppbygning og materialbruk er vurdert. Konstruksjon og materialbruk er vurdert.

Trekonstruksjon, uinnredet. Tilgang via lofts Luke i tak på overbygget veranda.  
Loftet er isolert over hytte. Uisolert del over veranda.

### 7.1.4 Statikk

TG 1

Det er sjekket om vitale deler av tak- eller veggkonstruksjoner er fjernet eller svekket. Det er sjekket for deformasjoner.

Konstruksjonen er endret. Overbygg på veranda er bygget i senere tid i følge tegninger.

#### Vurdering og begrunnelse

- Loft: Ingen synlige skjevheter på utvendig konstruksjon.

## ILDSTED OG SKORSTEINER

### 9.1.1 Ildsteder og skorsteiner inne i huset

TG 1

Skorstein(er) innvendig i boligen er sjekket for synlige skader. Avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted inklusive tilgjengelig feieluke er kontrollert. Fundament for ildstedet er sjekket. Dersom tilsynsrapport foreligger, er tilstanden vurdert på bakgrunn av den.

Vedovn plassert i stue. Pusset og malt brannmur og stålplate på gulv.  
Feieluke tilgjengelig.

#### Vurdering og begrunnelse

- Fritidsbolig: Siste tilsyn fra feier ble gjennomført i 2018. Ingen avvik eller anmerkninger registrert.

## ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

### 11.1.1 Etasjeskillere og gulv på grunn

TG 2

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket med målinger innenfor en diameter på 2m.

Krypekjeller: Fjell og skoggrunn.

1. etasje: Bjelkelag i isolert treverk. Stubbloftplater synlig under hytte.

Største målte avvik er 10 mm i stue, målt med laser over hele rommet.

Avviket er normalt med tanke på alder og byggemåte. Naturlig stivhet i konstruksjonen.

Loft: Bjelkelag i treverk.

#### Vurdering og begrunnelse

TG 2

- 1. etasje: Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

#### Tiltak

- 1. etasje: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



## TEKNISKE ANLEGG

### 12.1.1 Avløp og vannrør

TG 1

Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket. Materiale og sammenkoplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Isolasjon er sjekket. Stoppekran, stakeluke og lufting er lokalisert. Lukt er vurdert. Ved rør-i-rør er sameskap sjekket for tilgjengelighet. Avløp til rom med sluk og fôringsrør er sjekket. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.

Avløpsrør og vannrør av plast.

#### Vurdering og begrunnelse

Rør under hytte og delvis i terreng er uisolert.

### 12.1.6 Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank)

TG iU

Avtrekket ved gasskomfyr er sjekket. Tilgjengelig dokumentasjonen er sjekket.

Gasskomfyr og gasskjøleskap plassert på kjøkken  
Gasstank med fordelingsystem plassert i kjøkkenskap.

#### Vurdering og begrunnelse

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gassanlegg. Anbefaler gjennomgang før bruk.  
Det anbefales montering av en gassvarsler i hytta og ventilering av skap med gasstank.

### 12.1.7 Ventilasjon

TG 1

Type anlegg, funksjon og alder er vurdert. Det er sjekket om anlegget er i drift. I P-rom er avtrekk, ventiler og vinduer sjekket.

Naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegg og vindu som kan åpnes.

## RADON

### 14.1.1 Radon

TG iU

Radon forekommer først og fremst i kjelleretasjer og 1-3 etasjer over bakken. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke.  
Eiendommen ligger i et område registrert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

#### Vurdering og begrunnelse

Da det er åpent kryprom under hytta anses det som ikke relevant.

#### Tiltak

Radonmåling må gjennomføres.



## INNSENDIG, ANDRE FORHOLD

### 15.1.1 Andre forhold innvendig

TG 1

Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.

Det er plassbygde køyesenger i det ene soverommet.

## YTTERVEGG

### 16.1.1 Konstruksjon

TG 1

Det er sett etter deformasjoner, sprekker, fuktskader og indikasjon på råteskader i bunnstokk/-svill. Vannbord, overgang mellom grunnmur og fasade og etasjeskiller er sjekket.

Isolert bindingsverk av tre, fra byggeår.

#### Vurdering og begrunnelse

Isolasjonsevnen vil være lav med tanke på dagens standard.

### 16.1.2 Kledning

TG 1

Det er sjekket for skader. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Stående, malt kledning av treverk.

### 16.1.3 Vinduer og ytterdører

TG 1

Innsetningsdetaljer, glass, lukkemekanismer og utvendige beslag er vurdert.

Vinduer: Isolerglassvindu i trerammer. Fra byggeår.

Ytterdører: Verandadør med isolerglass i treramme.

Ytterdør i malt tre.

#### Vurdering og begrunnelse

- Vinduer: Isolasjonsevnen vil være lavere enn dagens standard. Noe fuktskjolder synlig i karmen. Trolig kondens.
- Ytterdører: Isolasjonsevnen vil være lavere enn dagens standard.

## YTTERTAK

### 17.1.1 Takkonstruksjon

TG 1

Fra utsiden er det sjekket for svanker og sva i mønet. Spor etter skadegjørere, fuktskjolder, tetthet rundt gjennomføringer og lufting er sjekket. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft, punkt 7.

Saltak med prefabrikerte takstoler i tre. Isolert i undergurt.

Lufting i raft og ventiler i gavl-vegg.

#### Vurdering og begrunnelse

Kun inspisert fra luke på terrassen. Ikke gangbart gulv.





### 17.1.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

TG 2

Taket er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Dersom taket ikke er inspisert, er dette begrunnet. Hvis taket er utilgjengelig på grunn av is og snø, er tilstandsgraden angitt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale. Dersom ingen informasjon er tilgjengelig, er tekkingen oppgitt som TGiU (Tilstandsgrad Ikke Undersøkt). Detaljer som kan gi forkortet levetid er vurdert og sett i sammenheng med innvendige observasjoner.

Undertak av rupanel.  
Tekket med shingel.  
Antatt levetid på taktekking av shingel er 15-30 år. Tekking trolig fra 1997.

#### Vurdering og begrunnelse

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tekkingen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 17.1.3 Renner nedløp og beslag

TG 1

Den fagmessige utførelsen er sjekket.

Renner, nedløp og beslag i stål.  
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

### 17.1.5 Skorsteiner over tak

TG 1

Skorsteinen er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Avskalling, fuger, beslag, stabilitet og forskriftsmessig høyde er vurdert. Ved inspeksjon fra annet sted (takfot, luke, bakkeplan etc) er disse forhold skjønnsmessig vurdert.

Helbeslått pipe over tak.  
Lufteventil i stål fra snurrelass.

## BALKONGER, TERRASSER, VERANDA, TRAPPER OG LIGNENDE

### 18.1.1 Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende

TG 2

Utkragede konstruksjoner er sjekket for symptomer på deformasjoner, skader og råte ved innfesting og bærende elementer. Fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater er vurdert. Om tremmer ol. hindrer tilgang til tettesjiktet, er dette angitt og vurdert ut fra alder. Rekkverk er sjekket i henhold til dagens forskrifter.

Stor veranda rundt tre sider av boligen. Overbygget på den siden som går ut mot vannet.  
Oppført i impregnert tre med malt rekkverk.  
Fundamenter av lecablokker og tresøyler.

#### Vurdering og begrunnelse

Treverket er noe værslitt og rekkverket har avskalling i maling.

#### Tiltak

Noe vedlikehold og utbedringer må beregnes på sikt.



## GRUNNMUR, FUNDAMENTER

### 20.1.2 Fundamenter

TG 1

*Symptomer på svikt i fundamenter er sjekket ved visuell inspeksjon av grunnmur.*

Hytte er fundamentert på murte pilarer av lecablokker på fjell.

## MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BYGGVERK

### 21.1.3 Vann og avløp (stikkledninger)

TG 2

*Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Det er angitt om det er offentlig eller privat vann/avløp. Ved brønnvann: Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.*

Tank lokalisert på tomt. Trolig septiktank eller renseanlegg. Tilknyttet gråvann fra hytte via avløpsrør i plast. Trolig sommervann tilkoblet hytte (kjøkkenvask, håndvask, annekks og utekran).

#### Vurdering og begrunnelse

Det er ikke innhentet dokumentasjon på tank/reanseanlegg eller sommervann. Sommervannet var avstengt på befaringsdagen. Avløpsrør og vannrør er synlig under hytte. Disse er midlertidig festet. Bør festes bedre.

#### Tiltak

Anbefaler innhenting av dokumentasjon på dette. Det skal foreligge en utslippstillatelse/reanseanlegg på gråvann.

## GEOLOGISKE FORHOLD

### 22.1.1 Sikker plassering mot skred

TG 0

*Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.*

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område.

### 22.1.2 Sikker plassering mot flom

TG 0

*Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.*

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område.



## ANDRE FORHOLD

### 23.1.1 Andre forhold utvendig

Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.

Det ble observert et lite "hus"/kasse ved siden av hytta. Dette var låst på befaringsdagen.

#### Vurdering og begrunnelse

Ikke undersøkt nærmere.

## FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG

### D.1 Sjekkpunkter for vurdering av elektrisk anlegg

#### D.1 Oppsummering

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene 1-13, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for det elektriske anlegget ut fra kriterier angitt i tabell D.2. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG angitt i merknadskolonnen for sjekkpunktene.

Det er et solcelle-anlegg som forsyner fritidsboligen med elektrisitet. Panel plassert på gavlvegg. Sentral og to batterier lokalisert i soverom med køyesenger.

#### Vurdering og begrunnelse

Batteriene er kun plassert under pappkasser inne på soverommet. Det er stor brannfare tilknyttet slike batterier. Ingen dokumentasjon er fremlagt på solcelle-anlegget.

Det var noe synlig råte på innfesting av solcellepanel.

#### Tiltak

Anbefaler etablering av en annen oppbevaring av batterier. Det bør innhentes dokumentasjon på solcelle-anlegget. Anlegget var avslått på befaring og er ikke funksjonstestet.

Anbefaler utskiftning av treverk med råte.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? (Oppgi årstall).	
2	Er alle elektriske arbeider/ elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	
3	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	
4	Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser? Hvis ja, oppgi årstall, samt om det ble påpekt avvik fra regelverket.	
6	Forekommer det ofte at sikringene løser ut?	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.	



8.1	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?	
8.2	Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?	
8.3	Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	
9.1	Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?	
9.2	Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?	
9.3	Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?	
9.4	Er kabelinnføringer og hull uttettet?	
10	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	
13	Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	

## FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNIKE FORHOLD

### E.1 Sjekkpunkter for tilstandsanalyse av branntekniske forhold

#### E.1 Oppsummering



Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene under, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for de branntekniske forholdene ut fra kriterier angitt i her.

Brannslukker tilgjengelig. Sist kontrollert i 2018.  
Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
2	Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?	Nei
3	Er det røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
4	Er det skader på røykvarslere?	Nei



# ANNEKS

## FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

### 21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

*Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.*

Anneks i maskinlaft, bygget som et tilbygg på veranda. Oppført på leca-blokker. Uisolert med furugulv og panel på vegg. Plater i tak. Plassbygget køyeseng, vask og dusjkabinett. Det er synlig svartsopp og mugg på overflater på befaringsdagen. Høye indikasjoner på fukt ble målt.

Det anbefales etablering av bedre ventilering og fjerning av sopp/mugg.

# UTHUS

## FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

### 21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

*Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.*

Enkelt trebygg med pult-tak og ubehandlet kledning av tre. Tre bod-dører. Bygget er benyttet til lagring. Bygningen er trolig eldre enn hytta.

Bygget har lav takhøyde og er ikke målbar.



# DOKUMENTASJON

Dokumentasjon				
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Finnes ikke	Finnes ikke	
Egenerklæring	04.06.2021		Innhentet	
Tegninger	31.05.2021		Innhentet	
Rapport fra feier	03.06.2021		Innhentet	
Reguleringsplaner	01.06.2021		Innhentet	
Situasjonskart	01.06.2021		Innhentet	
Byggetillatelse	03.06.2021		Innhentet	
Målebrev	03.06.2021		Innhentet	
Vedtekter	03.06.2021		Innhentet	
Festekontrakt		Bør innhentes	Ikke fremvist	
Eiendomsdata.no	01.06.2021		Innhentet	
Eier		Kun pr epost	Ikke fremvist	

Vedr. dokumentasjon som er fremlagt om elektrisk anlegg: se kapittel 'Informasjon om elektrisk anlegg'.