

Tilstandsrapport - NS 3600

Tjønnstul 134

3697 Tuddal

Gnr: 92 Bnr: 180



Bygningssakkyndig

Ronny Nelson

Rapport kode: 164478

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024



HONESTA TAKST AS

*Ærlig, pålitelig & troverdig
taksering*

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TG IU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Ronny Nelson

Bygningsansvarlig

Jeg tok Svennebrev som tømrer i 1996, ferdig Mesterbrev utdanning i 2019, og har studert ved teknisk fagskole på Kongsberg fra 2020- 22. Har jobbet som tømrer i byggebransjen i over 20 år, har allsidig erfaring fra småhus, hytter og rehabilitering. Har også jobbet for større entreprenører med offentlige bygg, som skoler, institusjoner og andre næringsbygg.



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av
NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

En uavhengig takstingeniør skal på eget grunnlag vurdere objektet (boligen, tilleggs bygg, osv.) etter gjeldende standard NS 3600, byggeforskriften på oppførings tidspunktet, opp mot dagens krav/byggeforskrift TEK 17, eiers opplysninger, observasjoner og resultater ved prøvetakning på befaringsdagen. Med bakgrunn i dette skal det settes en tilstandsgrad TG fra 0 til 3.

Eier/selger må lese rapporten, og melde ifra om feil, manglende opplysninger eller ukorrekte opplysninger.

Denne tilstandsrapporten med angitte TG, er utarbeidet etter gitte regler satt i byggeforskriften, NS 3600: 2018, eiers/selgers opplysninger om boligen og takstingeniørens erfaring, utdanning, og etter befaring av objektet. Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier, eller som er skjult på befaringsdagen.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrert avvik, og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke fremkommer av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valgt standard, markedspris på materialer og tjenesteyter.

Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.

Ved horisontale og vertikale mål på baderommet, og etasjeskiller er det blitt benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befaring-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

Forutsetninger

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert. Rom som ikke er låst opp eller sperret kan ikke befares.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste, eller via eiendomsverdi. no.

Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd møbler, innredning, og lagrede gjenstander med høy verdi, ble ikke flyttet på.

Oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig (hytte)

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
29 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Ytterdører

Innvendig dører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Tilbygg fra 2009

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Hoved hytte

Tilbygg

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Hygiener rom

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2
16 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Spesielle observasjoner

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Innvendige trapper

Innvendige trapper

TG 3

1 stk

Yttertak

Utstyr på tak

10 000,-

Estimerte kostnader på TG3

10 000,-

TG IU

0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Tone Marthinsen Almehagen

Rekvirert dato: 24.09.2024

Besiktigelse

Til stede: Ronny Nelson
Inger Marthinsen
Tone Marthinsen Almehagen

Besiktigelsesdato: 01.10.2024

Kommentar til oppdragsopplysninger

En uavhengig Takstingeniør har besiktiget leiligheten/boligen for salg i det åpne marked.

Hjemmelshaver: Inger Marthinsen

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4024	92	180

Adresse: Tjønnsstul 134, 3697 Tuddal

Kommune: Hjartdal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Inger Marthinsen

Kommentar til matrikelopplysninger

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Det blir opplyst om at det blir brøytet frem til parkering om vinteren. Brøyting kan avtales før man reiser på hytten, og meddeler planlagt tid for oppholdet.

Øvrige kommunale avgifter:

- Renovasjon: Årlig avgift 2515,-
- Brannsyn, feiing: Årlig avgift 418,-
- Eiendomsskatt: Avgift 3617,-

Avgiftene er oppførte med mva. Eiendomsskatt og feiing er ikke mva. belagt.

(Kilde: Hjartdal kommune 07.10.2024).

Det er ønskelig at alle hytteeiere er medlem i Tjønnsstul hytteforeningen som eier opplyst om, en årlig kontingent på 500,-

Dokumentkontroll

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.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnbolsinformasjon	02.10.2024	
Matrikkel	07.10.2024	Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)
Egenerklæring	27.10.2024	
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	07.10.2024	Mangler i kommunens opplysnings tjenester.

Kommentar til dokumentkontroll

Deler av dokumentasjonen ble tilsendt, fremlagt etter befaringsdagen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 159,5
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	https://portal.eiendomsverdi.no

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt.

Tomte opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi og kartveet.no

Kommentar til tomteopplysninger

Arealet beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i matrikkelen. Det kan være mangler i grenseinformasjonen. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dette vil fremgå av arealmerknadene. Ta kontakt med kommunen eller Kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

Kart og areal opplysninger følger også med i "Matrikkelen"

Bygninger på eiendommen

Bygning 1

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1991	2009	Tilbygg som inneholder soverom og lager/ved bod
	2004	Frittstående ute stue/grillhus på syd side av fritidsboligen
	2004	Frittstående ved bod



Fritidsboligen med tilbygg fra 1991 (tilbygg fra 2009)



Sommer stue/grill stue, oppført ca. 2004.



Frittstående vedbod, oppført ca. 2004

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Fritidsbolig (hytte)

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. Etasje	74	21		40
Sum:	74	21		40
Sum BRA:	95			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	Gang, toalett rom, gang, 3. soverom, stellerom og stue/kjøkken.	Soverom, gang og vedbod/arbeidsom.		Svalgang, overbygget inngangsparti og terrasser

Sommer stue/grill bod

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. Etasje		9		
Sum BRA:	9			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje		Sommer stue/grill bod		

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målsetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har ny NS 3940 fra 26.10.2023 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter.

Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

For sum BRA-i utgjør fordeling på primær rom (P-rom) og sekundær rom (S-rom) slik:

Fritidsbolig (hoved hytte):

P-rom = 74 kvm.

S-rom = 0 kvm.

Fritidsbolig (tilbygg):

P-rom = 10 kvm.

S-rom = 11 kvm.

Arealet på loft (hems) er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90m). Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlings høyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Hems (GUA)

ca. 16 kvm.

Areal i kjeller er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlings høyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Kjeller:

ca. 2 kvm.

Frittstående byggverk (Anneks):

Frittstående sommer stue, med åpen peis, vindu og dør vendt mot vest, med utsikt mot Gaustatoppen. Sommer stuen er på ca. 9 kvm.

Det er oppført en frittstående vedbod, som ikke har målbart areal. Gulvarealet er på ca. 7 kvm.

Fritidsboligen har tilhørerne parkeringsplass ca. 20-30 meter fra inngangsdøren.

Oppgitte mål på arealene er avrundet etter avrundingsreglene, og er angitt uten desimaler.

Bygningsbeskrivelse

Fritidsbolig (hytte)

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Naturtomt av fjell med et tynt naturlig humuslag over fjellet. Naturlig vekster av lyng og trær sprett på tomten.

Liten opparbeidet plen på syd side.

Fall retning på terrenget er fra øst mot vest.

Overflatevann er forsøkt ført ut på vest side av fritidsboligen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Stripe fundamenter, søylepunkter og ringmurer er fundamentert på fjell. Kontrollert avrenning fra muren.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler (kilde Hjartdal kommune).

Privat borehull ved hyttevegg Borehullet ble borret i 2021. Det er foretatt prøve på vannkvalitet i borehullet 02.01.2021, som viser ingen avvik på kvaliteten, men med noe høyt "Kimtall" (til sigg fra overflatevann, nytt borehull) som normalt ikke har helsemessige betydning (se vedlagt bilde fra "Analysevurdering").

Avløp:

Eiendommen har ikke avløp.

Eiendommen har ikke septiktank.

Det er etablert filter grøft for gråvann, frem til annet alternativ foreligger (se kommentar under "Teknisk anlegg, VVS-anlegg).

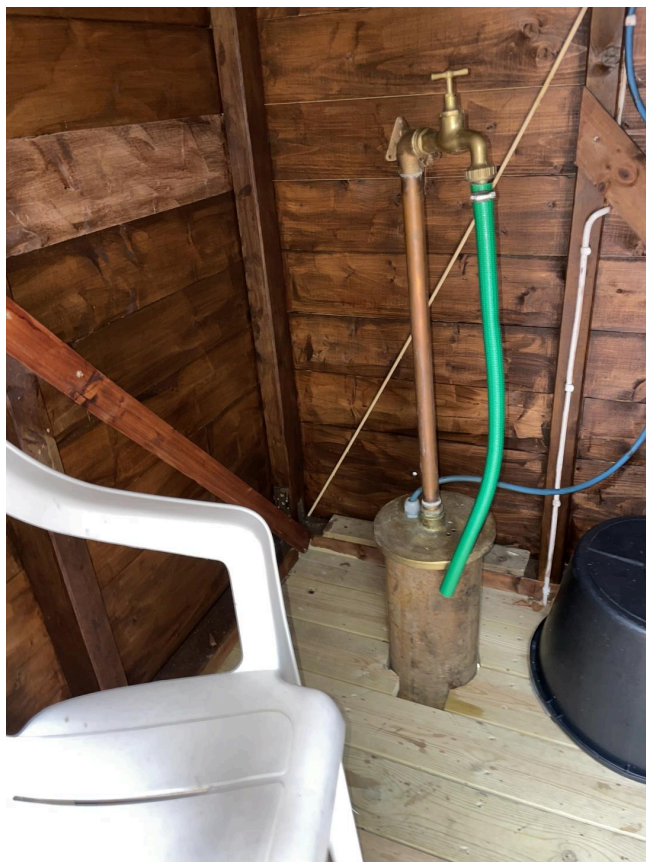
Vei

Eiendommen er tilknyttet privat vei (kilde: Hjartdal kommune).

Bestemmelser om vei 14.09.1998:

Kjøper forplikter seg til å betale årlig avgift for brøyting og veivedlikehold. (kilde: Grunnbok)

Bilder



Tappedsted for vann.



Elektrisk pumpe.

 VestfoldLAB AS

Vedlegg til: 21/ 11

ANALYSEVURDERING

Den undersøkte vannprøven inneholdt noe kimtall. Dette er et mål på vannets biologiske aktivitet, og vil ofte være høyt dersom det er tilsig til grunnvannskilder fra overflatevann. Kimtallet blir normalt vurdert som bra under 100, og høyt over 1000.

Kimtallet har normalt ikke helsemessig betydning, men kan gi bruksmessige ulemper, med farge, lukt og/eller smak.

Dersom man gjentatte ganger registrerer høyt kimtall, kan det være hensiktsmessig å forsøke å drenere vekk overflatevann som kan sige ned i brønnen f.eks. ved mye nedbør.

I spesielle tilfeller kan kimtallet være normalt høyt, bl.a. i vann fra gammel sjøgrunn, eller grunnvann i myrholdige områder.

Ser at det er nytt borehull det kan være årsak til noe kimtall i vannprøven.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på fjell.

Det er ved ett punkt under hytten lokalisert en stripe med tilsigende vann fra sprekk i fjellet. Tilsig av vann var meget begrenset på befaringsdagen.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er av fjell.

TG 1

Fundamenter

Noe ringmur rundt mat kjeller og rundt tank for snurre dass av lettklinkerblokker, stripe fundamenter under resterende hytte. Godt luftet.

TG 1

Grunnmur

Utvendig pusset lettklinkerblokker, ikke registrert sprekker.

Det registreres bruk av grunnmursplast på deler av ringmur/stripe fundamenter på vest side av fritidsboligen.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Dreneringen er vurdert etter funksjon av dreneringen og grunnmurens fuktsikring satt i NS 3600:2018.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Det blir registrert drenering /kontrollert avrenning fra tak nedløp på hoved tak på vest side Dreneringen skal i følge eier bli ført bort, og ut i fritt terreng. Deler av hytten er påført grunnmursplast. Det kan registreres noe fukt på gulv i rom for snurredass tank, og fjell i dagen i kjeller (se rom under terreng). Noe eldre fuktmerker og kalkutslag på innsiden av murene blir registrert.

Naturlig bortledning av vann på bart fjell.

Anbefalt tiltak:

Sørge for jevnlig kontroll og bortføring av vann, om det skal sige inn ved store nedbørsmengder og snø smelting.

Tjønnstul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Tjøninstul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bindingsverks vegger. Utvendig kledning av stående panel, vind sperre er av asfaltplater. Det ble registrert lufting bak kledning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Bindingsverks vegger av byggeårets standard på 100 mm. konstruksjonsvirke og isolert med mineralull. Vind sperre av plater som også fungerer som avstivning diagonalt.

Det registreres ett felt med manglende vind sperre på knevegg, kaldt loft, nord-vest side på hoved hytte.

TG 2

Kledning

Kledning har noen bord med sprekker.

Ytterveggen er overflatebehandlet, og fremstår som godt vedlikeholdt.

Det er observert lufting bak kledning, utført etter byggeårets praksis.

Det er tetting mot mus (lusing) i nedre kant av konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Det må påberegnes noen utskiftninger av utvendig panel bord med sprekker i lengde retning i tiden som kommer.

Sprekker etter marginen på utvendig tre panel er helt normalt, og kommer av kvaliteten på hvert enkelt panel bord, vær belastning og sol forhold.

Tjønnstul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Det mangler vind sperre på knevegg på kaldloft.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og dører fra byggeår. Vinduene er sidehengslett.

Vindu av 2- lags koblet glass og småretter.

To-delt ytterdør er av typen "Stalldør".

Terrasse dør med 2- lags koblet glass.

Tilbygg:

Vindu soverom tilbygg er av 2-lags glass. Fra 2009

Ytterdør til "Tilbygg" er malt og har 2-lags glass. Fra 2009

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Tilfeldig valgte vinduer og terrassedør er funksjons testet, uten noen form for avvik på funksjonen.

Noe merker etter fukt i vindus karmen, som kommer av temperaturforskjeller før og etter bruk.

Vindu på kjøkken mot øst, har på begynnende råte i karm mot vannbrett, noe som ikke er uvanlig om man tar alder med i betraktning.

På grunn av alder og observasjonene settes angitt TG

Årsak / Konsekvens:

Årsak til skaden er inndriv av snø, eller regn ved mye vind fra øst. Store temperaturforskjeller som skaper kondens mot vindus flater.

Konsekvens: Råte som får utvikle seg over lengre tid, vil smitte over til bærende konstruksjoner på sikt.

Fukt vil på sikt slippe inn til friskt tre.

Anbefalt tiltak:

Vindu med begynnende råte har kort gjenværende levetid. En utskifting av vindu med skade må påberegnes.

Vedlikehold av vinduskarmen med overflatebehandling må påberegnes.

TG 1

Ytterdører

Ytterdører ble observert uten noen form for avvik. Ytterdørene er plassert med god beskyttelse for vær og vind.

TG 1

Innvendig dører

Hel tredører med speil, normal bruksslitasje. Funksjonstestet uten tegn til avvik.

Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal levetid på ytterdører av tre er 20-40 år.

Bilder



Vindusramme på kjøkken har begynnende råte i hjørne.





Merker i vindusramme som er en konsekvens av luftfuktighet og temperatur .

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Terrasse av tre, fundamentert på søyler mot fjell.
Dragere over søyler av konstruksjonsvirke, bjelkelag er av impregneret tre bjelker. Terrasse gulv av tre som er overflatebehandlet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasser fra byggeår, stedvis noe oppsprukket og slitt overflatebehandling. Rekkverk på terrasse mot syd holder ikke dagens krav til høyde på 100 cm, og avstand mellom liggende rekkverks spiler. Rekkverket er innenfor kravene på oppførings tidspunkt.

Gulv og rekkverk har stedvis værslitte overflater.

Trapp i forbindelse med svalgang mot nord, mangler rekkverk/håndløper på en side.

Anbefalt tiltak:

En oppgradering av overflate behandling og utskiftning av enkelte bygningsdeler, må påberegnes i tiden som kommer.

Rekkverk/håndløper på utvendig trapp i forbindelse med svalgang, bør etableres på grunn av bedret person sikkerhet ved bruk.

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Sperretak opplagret på yttervegger og møne drager, luftet over tak og tekket med undertak av rupanell og tekket med takshingel.

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Tak av taksperrer. opplagret på yttervegg og knevegg. Luftet over tak via takraft og ventiler på gavlvegg.

Eier forteller at det er lagt til en luften lyre midt på taket med pipe for å øke effekten på luftingen.

Ingen skjevheter i takkonstruksjonen blir registrert, ved besiktigelse fra takets utside.

Ikke registrert avvik i undertaket i form av fukt på hems.

Åpen himling på stue/kjøkken, synlige åser, taket er luftet over tak isolert med 200 mm. mineralull.

Ingen avvik ble registrert på befaringdagen.

TG 1**Tilbygg fra 2009**

Sperretak opplagret på bærevegg med undergurt (innvendig himling).

Undertak av rupanell tekket med takshingel.

Taket er med kaldt loft, luftet med ventiler i gavlvegg og ved tak raft (tak raft er overgangen mellom tak og yttervegg).

Ikke registrert avvik.

Eier informerer at et tre blåste over taket og en gren laget hull i tak og takteking. Dette ble utbedret av forsikringselskapet.

Tjønnsstul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Bilder



Lufte lyre for å øke kapasiteten på lufting.



Lukket skade etter vindfall.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekking er kontrollert fra takflaten.

Det er gjort en vurdering om krav til snøfanger, og skorstein skal ha forsvarlig tilkomst iht. forskrift (NS 3600).

- Taket er tekket med takshingel, og er fra byggeår på opprinnelig hytte 1991 (kilde: eier).

- Taktekking på tilbygg er fra 2009. Taket er tekket med takshingel.

- Det blir ikke registrert skjevheter i taket.

- Takvinkel er på ca. 25 grader, derav god avrenning fra takflaten.

Taktekking er kontrollert fra takflaten.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, leker og ytterteking)

Taktekking er av takshingel montert på undertak av ru-panel, og er fra byggeår.

Det registreres stedvis noe mose på taket på hoved hytten.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Beslag over vindskier har ingen registrerte avvik.

Angitt TG er satt med bakgrunn i alder og forventet brukstid, samt noe mose som er festet på overflaten.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fjernet mose som et vedlikeholdstiltak.

Det må beregnes på grunn av gjenværende brukstid (normalt) at et bytte av takshingel på hoved hytte vil komme.

TG 3

Utstyr på tak

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Tak stige skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Tak stige av tre, tak stige som er festet med bøyler over mønet, eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ingen sikker tilkomst til skorstein over tak for feiing eller kontroll.

Årsak / Konsekvens:

Det er krav til stige/trinn for økt person sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Montere takstige for sikker tilkomst til pipe.

Estimert kostnad:

10 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimat for stige fastmontert på tak. Estimater må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

TG 2

Skorsteiner over tak

Element pipe som er pusset over tak. Pipen har godkjent høyde over tak.

Antydning til avskaling og fargeforskjeller i pussen, som kan være oppsug av fukt påført fra utsiden.

Ikke registrert sprekker.

Elastiske fuger rundt gjennomføringer i tak flaten, begynner å bli slitt/værslitt og oppsprukne.

Ved en oppgradering av takteking bør beslagene rundt gjennomføringer i tak, oppgraderes samtidig.

Årsak / Konsekvens:

Elastiske fuger som er begynt å sprekke å bli værslitte kan føre til lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Normalt vedlikehold av pipens utside over tak må påberegnes.

Slitte/oppsprukne fuger rundt gjennomføringer i tak, bør skiftes/oppgraderes.

Levetider

Normal levetid for takteking for tak med takshingel er 15-35 år.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Plastbelagte metall renner og nedløp.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Det registreres skjevheter i takrennene på tilbygg mot øst, noe som ikke er uvanlig over lang brukstid.

Det ble ikke registrert lekkasjer, men det kan ikke utelukkes da renner og nedløp på hoved hytte har oppnådd en lang brukstid.

Det registreres manglende takrenne og nedløp, på tak over toalett rom mot øst.

Anbefalt tiltak:

Behov for utbedringer av takrenne på tilbygg.

Det anbefales å montere takrenne på takfall over toalett rom, og lede vannet kontrollert ned mot grunn og utkast bort fra ringmur.

Bilder



Det mangler takrenne og nedløp.



Store skjevheter i takrennen, tak vannet vil ikke nå nedløp.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kjeller med lav himlings høyde.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Støpt betong, noe fjell i dagen på en side.

Det er ikke tegn til bruk av isolasjon eller dampspærre under gulvstøp.

Fjell i dagen er tydelig fuktig.

Det er tydelig fargeforskjeller på overflatebehandlingen på gulvet, som er en indignasjon på at det har fukt gjennomslag.

Anbefalt tiltak:

Forsegle gulvet med plast, slik at rådampen fra grunn ikke slår rett inn i kjeller rommet.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger har fuktmerker og gjennomslag av salt/kalk, stedvis noe svertesopp

Årsak / Konsekvens:

Antatt årsak kan være kapillært oppsug fra gulv /ringmur.

Det er forholdet mellom temperatur og luftens metning av damp, som vil gi kondens på vegger.

Anbefalt tiltak:

God ventilering/luftsirkulasjon.

TG 2

Overflater - Himling

Malte plater. Det blir målt fukt i himlings platene, noe som er helt naturlig, da rom høyden er på ca. 1,0 meter.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon på yttervegg. Ventilene var stengt på befaringsdagen. Det er viktig med gjennomluftning for å få luftsirkulasjon og rive fukten ut.

TG 2

Spesielle observasjoner

Det ble foretatt fuktmåling i bjelkelag over kjeller med hammer elektrode.

Ved trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng), må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 17,1% som indikerer at forholdene er på grensen for å utvikle nevnte skader.

Anbefalt tiltak:

Senke rå dampen fra grunn, og sørge for god ventilering.

Kontrollert opptørking av organiske materialer med en luft avfukter er et alternativ, etter å stenge for mulig inndriv av fukt fra grunn. det bemerkes at organisk materiale kan begynne å sprekke om uttørking skjer for raskt, eller materialet blir alt for tørt.

Bilder





Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Under store deler av opprinnelig hytte er det krypkjeller.
Under halve tilbygget er det krypkjeller.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendig inspeksjon er mulig

God gjennomluftning. Fjell i dagen under hele hytten, og tilgjengelig kryp rom under tilbygg.
Ikke tegn til skadedyr eller andre skadegjørende vekster.

Det ble målt med pigg i overflaten av stubbeloft, uten tegn/fare for utvikling av skadegjørere (sopp, mugg, osv.).

Bilder



Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalett rom med snurredass.
Rommet er elektrisk oppvarmet med panelovn på vegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv med belegg. Under gulv er av furugulv. Ikke tegn til avvik

TG 1

Overflater - Vegger

Overflatebehandlet panel. Ikke tegn til avvik.

TG 1

Overflater - Himling

Overflatebehandlet panel av furu i himling. Ingen tegn til fukt i eller andre skader på befaringdagen.

TG 1

Ventilasjon

Rommene har kun naturlig avtrekk med ventil på yttervegg, og muligheter for å lufte gjennom vindu. Dette vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

For hytte med kort oppholdstid vil naturlig ventilasjon innfri behovet for ventilerings.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Snurrefass. Ikke registrert skjæmmende lukt innvendig. Tilgang til kammer er utvendig i rom som har muligheter for oppvarming.

Ventilering av snurrefass er over tak og eier opplyser om at de har montert ny vifte fra snurredassen i 2024.

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Generell beskrivelse av rom overflater.

Tilstandsgraden er satt ut fra synlige skader, samt normal bruks slitasje på gjeldene overflater og eventuelt alder.

Potensielt kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflatene, etter eget ønske og personlige krav.

Befaringen ble utført med de begrensningene en møblert hytte medfører. Det gjøres oppmerksom på at innredninger, festede gjenstander, gjenstander av stor verdi, ikke er blitt flyttet under befaringen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Hoved hytte

Gulv:

Tre gulv av furu. Fra byggeår. Lav slitasje grad.

Vegger:

Panel på vegger. Panelet er overflatebehandlet/behandlet. Lav slitasje grad i forhold til alder (fra byggeår).

Ytterveggene på stue/kjøkken har villmarks panel.

Himling:

Panel i himling. Panelet er overflatebehandlet/behandlet. Lav slitasje grad i forhold til alder (fra byggeår).

Eier opplyser at alle soverom har plass byggede senger, og to av soverommene har plass byggede garderober.

Innredningene er uten tegn til slitasje.

TG 1

Tilbygg

Soverom og gang:

Gulv:

Tre gulv av furu. Fra byggeår. Lav slitasje grad.

Vegger:

Malt panel på vegger. Lav slitasje grad i forhold til alder (fra byggeår).

Himling:

Malt panel i himling. Lav slitasje grad i forhold til alder (fra byggeår).

Soverommet har familie køyeseng.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet er vurdert etter gjeldene kriterier i standarden NS 3600:2018. Angitt TG er vurdert etter standardens beskrivelse og vurderingene som ble gjort på befaringdagen.

Kjøkkenen fra byggeår med malt profilerte fronter/dører, som er i stilen til fritidsboligen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvene på kjøkken er av overflatebehandlet furu gulv, festet til bjelkelaget.

Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder på gulvet ved oppvaskkum, uten å finne utslag for fukt.

TG 1

Overflater - Vegger

Panel på vegger.

Det er ikke montert fuktbestandig materialer over kjøkkenbenk. Ikke registrert skader på vegger.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp et ført ut under hytten og i følge eier ned i egen filtrerings grøft med pukkk/singel for gråvann.

Ingen symptomer på lekkasje, i følge eier er det god avrenning.

Vann hentes ute fra eget borehull.

TG 1

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyr, ført ut på yttervegg.

Innredning

Kjøkken har profilerte fronter og heltre benkeplate.

Nedfelt dobbel vaskekum. Vann må hentes ute og varmes på komfyr eller vedovn. Dobbelt utslagskum.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Tilstandsanalysen skal utføres ved visuelle observasjoner kombinert med konkrete undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer som angitt i NS 3600 punkt 11.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Angitt TG er satt, etter kravene i NS 3600 til angitt TG.

1. etasje:

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet og ca. 1 mm. over 2 meter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

smal og bratt trapp/stige til hems. Forholdene tilsier at trapp innenfor gjeldende krav ikke kan innfris.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Forholdene for trapp til hems kan ikke innfris, på grunn av plassmangel og høyde på tak ved ankomst hems. Trappen må benyttes med forsiktighet.

Anbefalt tiltak:

Tiltak for å ivareta sikkerheten må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Krav i fastsatt i NS 3600 kan ikke innfris på grunn av manglende plass, bredde og trappens vinkel.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildsteder og skorsteiner inne i huset (vurderingen omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) Kriteriene er satt/vurdert etter NS 3600.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Ved ovn. noe sprekker i pussen rundt røykrør inn i skorstein, ikke tegn til sot lekkasje. Antydning til riss i pussen over røykrør.

Sotluke er plassert på stellerom. Antydning til sot vann fra luken mot gulv på pusset mur, noe som ikke er uvanlig.

Det skal etter krav være en plate med ubrennbart materiale under sotluken (se skisse) høyden er innenfor gjeldende krav.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til sprekker i pussen rundt røykrør inn i skorsteinen er varmen og metallets utvidelse og sammentrekning ved nedkjøling.

Anbefalt tiltak:

Oppsprukket puss og tetning rundt røykrør fra vedovn bør utbedres.

Ubrennbart materiale bør ligge over gulv av tre.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorstein av lettklinkerblokker, med pusset utside.

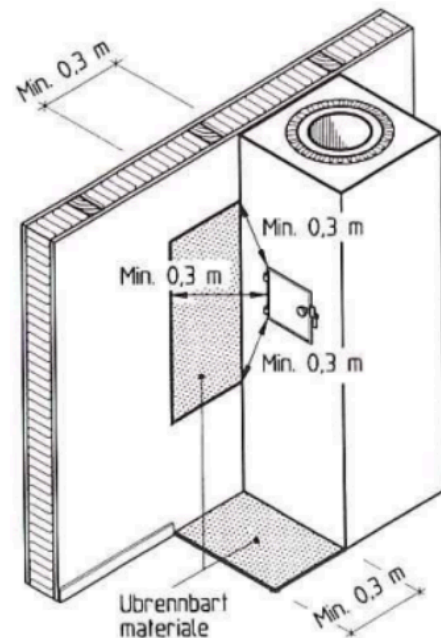
Alle 4- sider av skorstein er synlig innvendig.

Ikke registrert skader eller fukt gjennomtrenging i himling på befaringsdagen (se også kommentar av skorstein over tak).

Bilder



Sotluke



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Hems innredet ved byggeår. Rommet har lav takhøyde og er under målerverdi rom høyde, gulvarealet er på ca. 16 kvm.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Heltre gulv av furu, normal slitasje.
Ikke registrert avvik.

TG 1

Overflater - Vegger

Panel av furu på veggene. Stående panel på knevegger, og liggende panel på gavlvegg. Panelet er behandlet.
Det ble ikke observert avvik.

Delevegg inn mot hytten/stue er oppfart med av glass, som sikrer naturlig belysning av hemsens.

TG 1

Overflater - Himling

Panel av furu i himling, overflatebehandlet. ikke registrert avvik i overflaten.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilering:

Hemsen er kun ventilert via vindu, vær spesielt oppmerksom på at varm luft kan kondensere mot kalde flater, god ventilering under oppvarming av hytten ved nedkjølte flater er viktig, for å forhindre skadegjørere (sopp, råte eller skadedyr).

Anbefalt tiltak:

Ventil i yttervegg vil føre til bedre luftsirkulasjon.

Bilder



Delevegg inn mot hytten/stue er oppført med av glass.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rom for varig opphold er: Stue, kjøkken og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Det er opprettet tilfredsstillende rømningsveier fra rom med varig opphold.

Dagslysflate

Alle rom for varig opphold tilfredsstillende kravet til dagslys, slik rommene blir fremstilt på befaringsdagen

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Hygienerom

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Enkelt rom for vask og personlig hygiene.
Rommet har ikke innlagt vann, avløp fra servant er ført ut i filtrerings grøft, noe som er vanlig på mange eldre hytter.
Rommet er kun installert med vask.
Det er ikke dør inn til rommet, kun forheng.
Ikke installer sluk i gulv

Vurdering / Avvik

TG 1

Gulv av heltre furu, vegger av behandlet panel, panel i himling.

Det ble utført ett fuktsøk på gulv, uten tegn til utslag for fukt på gulvet.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Beskrivelse og tilstandsvurdering av leilighetens/boligens tekniske installasjoner. Kriterier for vurderingene er krav satt i NS3600 og byggeforskriften krav til funksjon, tilrettelegging og alder satt i forhold til forventet gjenværende brukstid.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Eget borehull, vann ved yttervegg. Synlig vannrør er av kobber.
Elektrisk pumpe.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør av plast, ført ut i filtrerings grøft. Ofte benyttet på hytter uten innlagt vann og avløp.

Ingen form for lufting over tak av avløpsvann fra kjøkken og hygiene rom.

Anbefalt tiltak:

Filter grøft for gråvann fungerer i dag, pålegg om lukket/felles system kan bli innført.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Rommene har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

For hytte med kort oppholdstid vil naturlig ventilasjon innfri behovet for ventilering.

Frittstående byggverk 2. frittstående bygninger

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Det gjøres en enkel beskrivelse av bygningen, med en helhetsvurdering av tilstand, material og eventuelle skjevheter, stabilitet mot opplyste alder.

Vurdering / Avvik**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Sommer stue/grill stue på ca. 9 kvm. :

- Bygningen er fundamentert på fjell, opplagret på søylepunkter av betong stein.
- Bjelkelag og gulv av tre, gulvet er et spaltet terrasse gulv.
- Vegger av bindingsverk, uisolerte, med utvendig kledning av liggende fas panel, kombinert med noe stående panel.
- Saltak (fall til to sider) oppbygget av taksperre, undertak av ru-panel eller tilsvarende. Taket er tekket med takshingel. Ikke etablert takrenne eller front beslag.
- Enkel åpen peis, forblendet i naturstein. Pipe er innvendig forblendet med naturstein, over tak er pipen forblendet med eldre teglstein. Det mangler noe komplettering av pipen mot tak, bør fukt sikres.
- Stort vindu og enkel boddør med glass, på gavlvegg mot nord.

Noe gjenstående arbeid rundt pipe, som bør ferdigstilles. Takrenner bør etableres.

Ved bod

Enkel vedbod med to-fløyet dør på ca. 7 kvm.:

- Vedboden er fundamentert på fjell, med søylepunkter av betong stein.
- Dragere over søylene av tre bjelker, og bjelkelag av tre med splitter gulv.
- Vegger av bindingsverk, utvendig kledning av stående panel.
- Pulttak (ensidig fall) av sperre opplagret på yttervegg. Undertak av rupanel og tekket med takshingel. Ikke etablert takrenne eller front beslag.

Vedboden fungerer godt til sitt formål.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2010	Samsvarserklæring på nytt elektrisk anlegg
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	AMS-måler. Samsvarserklæring er lagt frem 2017.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2020	Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2013	Ingen feil eller mangler.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
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 støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ikke relevant
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Takstingeniør sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Boligens el anlegg er oppført med automatsikringer i 2020.

Sikringsskapet er plassert i hoved hyttens gang innenfor inngangsdør. Anlegget er ved visuelle observasjoner vurdert til å være i god stand.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldene regler i forskrift og NS 3600.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarslere (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Kravene til brannsikkerhet er ivaretatt for denne boligen etter gjeldende krav i NS 3600

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Fritidsbolig (hytte) 2. frittstående bygninger	3 067 508,- 134 000,-	614 995,- 15 000,-	10 000,- 0,-	2 442 513,- 119 000,-
Tomt(er)	Tomtverdi inkl. opparbeidelse			Tomtverdi inkl. opparbeidelse
Selveier på 1160 kvm.	450 000,-			450 000,-
Sum	3 651 508,-	629 995,-	10 000,-	3 011 513,-

Kommentarer til teknisk beregning

Fritidsboligen er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp. Det er vann til yttervegg fra eget borrehull (grunnvann).

Enkel innvendig standard med gulv av heltre, panel på vegger og himling.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Fritidsbolig

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei.

Er det manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse? Ja.

Det fines ingen ferdigattest / mellombels brukstillatelse i kommunearkiva. Kilde: Hjartdal kommune

Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Ikke relevant.

Er det avvik på kravet til rømning, dagslys forhold eller takhøyde? Nei.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht. forskrift? Nei.

Markedsanalyse

Tjønntul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Markedsvurdering

Innholdsrik hytte beliggende i Tuddal, Hjartdal kommune. Hytten har en god og praktisk planløsning, med 4 soverom og hems.

Vann fra eget borehull ved hytteveggen, fritidsboligen er utstyrt med snurredass. Alle rom for varig opphold ligger i grunn plan.

Privat vei, som brøytes til hyttens parkering etter avtale.

Områdebeskrivelse

Hytta ligger i et rolig og stille hytteområde like ved Sjøljufjellet. Det er kort vei til oppkjørte skiløyper og mange turmuligheter sommer som vinter.

Kun 15 minutters kjøring til Flugonfjell Skisenter som kan tilby aktiviteter innen alpint/snowboard.

Det er gode solforhold som kan nytes på den sydvendte terrassen, med utsikt mot Gaustatoppen.

Tjønntultjønn kan byr på bade# og fiskemuligheter (fiskekort). Aktiv hytte forening som arbeider for ett godt miljø rundt Tjønntultjønn.

Det er bilvei frem til hytteveggen hele året.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	
Tuddal	15,0 km	Dagligvare, kommunesenter for Hjartdal kommune
Notodden	42,0 km	Dagligvare, kjøpesenter, sentral for offentlig kommunikasjon
Rjukan	41,0 km	
Skien	100,0 km	

Reguleringsmessige forhold

Lagt til grunn Reguleringsbestemmelser, med vedtak 29.07.2009.

Området er regulert for fritidsbebyggelse, tilknyttet privat vei. Det skal vær biloppstillingsplass for inntil to biler på eiendommen.

Rettigheter

Eiendommen ligger i ett område med sprett bebyggelse av fritidsboliger. Privat vei frem til fritidsboligen

Tjønnstul 134

3697 Tuddal

Gnr.: 92 Bnr.: 180

Bygningsansvarlig:

Ronny Nelson

Opprettet: 24.09.2024

Utskrift: 29.10.2024

Honesta Takst AS

Foretaksnr.: 914386012

Adresse: Postboks 52
3276 Svarstad

E-post: post@honestatakst.no

Telefon: 91321207



Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Tjønnstul 126, 3697 TUDDAL	79 m ²	03.10.2023	1 965 000,-	24 873,-	1994	3 stk
Tjønnstul 175, 3697 TUDDAL	72 m ²	19.11.2023	1 775 000,-	24 653,-	1995	2 stk
Tjønnstul 5, 3697 TUDDAL	55 m ²	29.01.2024	1 050 000,-	21 000,-	1993	2 stk
Russmarken 323, 3697 TUDDAL	73 m ²	07.03.2024	2 850 000,-	39 041,-	2003	3 stk
Flugonvegen 325, 3697 TUDDAL	104 m ²	15.04.2024	2 100 000,-	20 192,-	1998	5 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Sammenlignbare objekter ligger til dels i kort avstand til fritidsboligen, med tilnærmet samme alder og bruksareal (BRA).

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 065 000,-

Signatur

Signatur

Svarstad - 29.10.2024

Sted - Dato

RONNY NELSON