

Ringsjøvegen 114

2838 SNERTINGDAL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2009

Areal (BRA): 87 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

20

TG-2

2

TG-3

2

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS 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/t1001>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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 bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk i 2 etg er for lavt.

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling på rekkverk må påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med dekorplater i betong. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Oppsummering

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.11.2023

Rapportdato
8.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Lars Thoresen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Hans Christian Gjestvang

Telefon: 90064200

Firma: MeglerPartner AS

Epost: hc@meglerpartner.no

Adresse: PB 57, 2857 Skreia



Om bygningssakkyndig:

Med over 25 års erfaring innen eiendom i bagasjen, har Hans Christian etablert MeglerPartner AS. Når han starter selskapet kan han se tilbake på 15 år som toppmegler og gründer i flere norske eiendomsmeglerkjeder. Han har gjennomført ca 2000 eiendomstransaksjoner og ca 3500 verddivurderinger.

I tillegg kan han skilte med erfaring fra 10 år med eiendomsutvikling, oppussing, nybygg, utleie og salg. Hans Christian har lokal kjennskap til markedet og områder etter lang tid i eiendomsbransjen. Dette gjør at han i sitt virke som takstmann, har en unik kunnskap om eiendomsverdier og eiendommens tekniske tilstand, som igjen sikrer trygghet for både kjøper og selger.

Takstmann er utdannet og sertifisert ihh til: Norsk Standard (NS) NS 3600, NS 3424, NS 3940.

Samt grunnleggende undervisning i TEK 17, fuktskader i Norske boliger og miljøskadelige stoffer i bygg.

Sertifiseringsnummer: 19042024-402

Egne premisser:

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen 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 kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

GYLDIGHET:

Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til MeglerPartner AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. MeglerPartner AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført.

Informasjon om boligen

Adresse: Ringsjøvegen 114, 2838 Snertingdal

Kommunenr: 3407 Gårdsnr: 229 Bruksnr: 73 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2009 - Opplyst på befaringsdagen
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen har støpt plate på mark. . Veggkonstruksjonen er oppført i maskinlaft. Taket er et saltak teknet med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Eiendommen ligger fint til i Ringsjøvegen i Snertingdal, kort veg ned til Ringsjøen. Sentrum hvor det er dagligvarebutikk, bensinstasjon, eldrecenter etc. ligger rett ovenfor hyttefeltet.

Fint turområde ved Ringsjøen med muligheter for å bade og fiske, samt skiløyper blir oppkjørt i området på vinterstid.

Kort kjøreveg til både Gjøvik, Biri og Dokka, hvor det er et godt utvalg av butikker og servicefasiliteter.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	69	0	Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 sov, bad med badsstue.	Terrasse målt 65 kvm.
Loft	18	0	18		Hems med lav takhøyde. Ikke målbart areal, men gulvareal ca 18 kvm. Bra-e: Uthus målt 12 kvm innvendig.
Totalt	87	69	18		

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Takhøyde i stue er målt til 442 cm på det høyeste og 235 cm i gang.

Oppmålt med lasermåler.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2



Type grunnmur? Støpt plate på mark

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-IU



Type Fundament/Grunnmur Plate på mark

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Ingen svikt er påvist. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser derfor er ikke TG vurdert. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Radon: Nye radonkrav i TEK10 - bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³. Forutsatt etablert iht forskrift.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilke type byggegrunn det er på denne eiendommen. Normalt er det betongfundamenter på faste eller komprimerte masser

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med dekorplater i betong. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

6.3 Balkong, terrasse, platting

TG-2



Rekkverk rundt markterrasse



Lavt rekkverk i 2. etg.



Grind på markterrasse er skjev og skal byttes iflg eier.

Type Platting

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke. Målt 65 kvm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er etablert terrasse i 2.etg med adkomst via trapp fra terrasse på bakkenivå. Lavt rekkverk i 2. etg.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Rekkverk i 2 etg er for lavt.

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling på rekkverk må påregnes.



Trapp opp til 2. etg utvendig mangler rekkverk og håndløper.



Krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Høyere rekkverk må etableres for å lukke avviket.



Ny grind er laget til markterrasse, ikke montert på befaringdagen.



Overflatebehandling må påregnes

6.4 Vinduer og dører

TG-1



Terrassedør ut fra stue.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Vindu, ytterdør og balkongdør er fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

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

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år



Ytterdør med glass



Innedører i heltre.





Type fasade

Annet

Maskinlaft ca 20 cm tykkelse. Malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Oppsummering av yttervegger

Yttervegger i malt maskinlaft. Fremtidig overflatebehandling må påregnes.



Overflatebehandling må påregnes på fasader.



Type loft Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loftet er innredet og oppbygd med takstoler og knekott.

Er loftet innredet etter byggeår? Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.



Type Metall

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Oppsummering av renner og nedløp

Takvann ført ut på terreng.

6.8 Takkonstruksjon

TG-1



Hele takkonstruksjonen kan høydejusteres i forhold til tømmer/laft ved synk.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

6.9 Taktekking

TG-1



Tak tekket med torv. Inspisert kun fra bakken. Noe vedlikehold må påregnes.

Type tekking	Torv
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.10 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	
Det er ikke etablert stige for feier på taket.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
------	---------------------------------

Opplyst om 10 cm isolasjon under tregulvet.
Etasjeskille i trekonstruksjoner.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.



Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.



Feieluke i stue.



Vedovn med glassdør plassert i stue.

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning fra HTH. Benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer. Nedfelt kum med ettgreps blandebatteri.



Ingen forhøyde fuktverdier registrert i kjøkkenskap under vask.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk over komfyr med kullfilter.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

TG-3



Bratt trapp uten rekkverk.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



6.16 Avløpsrør

TG-1



Avløp i plast på kjøkken



Avløp i metall under vask på bad

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør

Ingen synlig ventilering av wc.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Usikkert hvordan type lufting det er på avløp.



Det er etablert utekran.



Fordelerskap plassert på badstue



Stoppekran plassert i luke i badstue.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Fordelerskap er plassert på badstue.	



Sikringskap plassert i entre

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

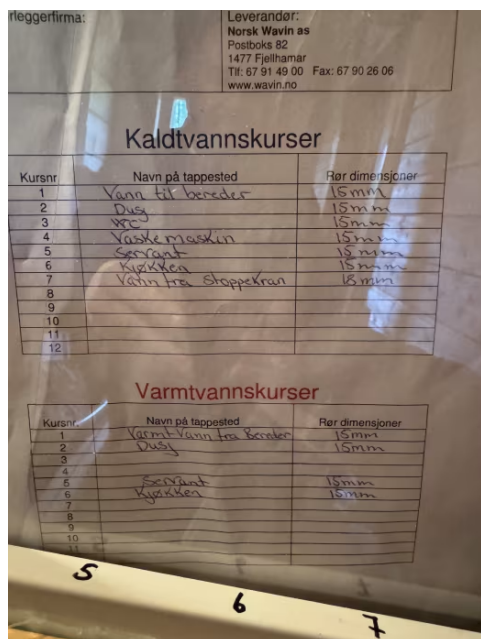
Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Montert fast tilkobling til varmepumpe.



Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.





Utedel plassert ved inngangsparti.



Varmepumpe plassert ved spisestue/kjøkken.

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe luft til luft fra 2019.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 2022 og ny utedel i 2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei



Liggende bereder plassert i badsstue

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
200 liter	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Bereder har plugg og ikke fast tilkobling. Det er krav om fast tilkobling på denne type bereder.

6.21 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

6.22 Våtrom



Avtrekksvifte mot yttervegg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og og trepaneler på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ikke kontrollert

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei



Opplegg til vaskemaskin på bad.

- Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei
- Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei
- Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

Vindu er plassert over wc, og inntil dusjkabinett.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Membran, tettesjikt og sluk

- Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja
- Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

- Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei
- Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.



Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

- Er det skader på utstyr og innredning? Nei
- Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Avløpsrør fra dusjkabinett går ikke til sluk, men avsluttes på gulv.

Tiltak kan være å plassere dette ned i sluk for å unngå vannsøl på gulv.



Ventilasjon

- Type ventilering Mekanisk avtrekk
- Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja



Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator på bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det anbefales å etablere bedre tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting på bad - det er ventil på badstue.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Takstmann og eier i samråd, mener det ikke er hensiktsmessig å bore hull slik som forholdene er på badet. Det dusjes kun i lukket kabinett og ikke direkte på gulv og vegger.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Øvrig: Utebod



Beskrivelse

Utebod ca 20 kvm oppført i trekonstruksjoner på betongsøyler. Saltak tekket med torv. To rom, innvendig kledd med trepanel.



Pergola etablert nær utebod.



Utebod fundamentert på betongsøyler.

6.24 Øvrig: Standard



Det registreres gamle fuktmerker etter vanninntrengning i hjørne i stue mot terrasse og vegg ved kjøkken/varmpumpe. Det opplyses at dette var der da eier overtok hytta for ca 12 år siden.

Beskrivelse

Gulv hovedsakelig tregulv. Fliser på bad og badstue.
Merker i gulv registrert på ett soverom.
Vegger og tak i ubehandlet treverk.

6.25 Øvrig: Tomt



Tomt med plen. Etablert hekk på deler av tomten.

Beskrivelse

Flat/lett skrånet tomt opparbeidet med plen. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplasser.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant