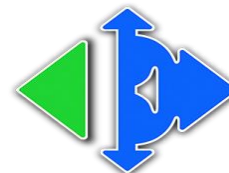


## Salg av fritidseiendom.

Linerla 30

2340 2340



Energimerke

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

## Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 09/09/2024

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

**EIENDOMSDATA:**

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:273, Bnr: 220
<b>Hjemmelshaver:</b>	Are Stranden og Jeanett Kristin Madsen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	991
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	ca.1000m2 iflg. eier.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Reguleringsplan for Svaenlia felt H5+H7
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr. 11981,- i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	If
<b>Ligningsverdi:</b>	Kr. 1.200.000,-
<b>Byggear:</b>	2017

**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	30.08.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Sol ca.15 grader og pent vær.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Are Stranden og Jeanett Madsen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Naturtomt med lyng, busker, trær og gruslagt gårds plass.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bolig Partner: Type Midthø.

Støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk med liggende trepanel, saltak i trekonstruksjoner med torvtak.

Det er radonduk og drenering iflg. eier.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Fritidsboligen fremstår i god stand. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarming: Varmekabler på alle rom utenom 3 x soverom, panelovner og ved fyring.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Følgende ble fremlagt:

- Ferdigattest.
- Feste kontrakt.
- Kommuneplanens arealdel 2015-2026 bestemmelser- Samsvarserklæring på el-anlegget 2016. Boligmappa.
- Dokumentasjon strøm kurs tilbygg 2020. Boligmappa.
- Dokumentasjon rørlegger. Boligmappa.
- Dokumentasjon keramiske fliser, membran våtrom. Boligmappa.
- Feierrapport 2019.
- Det lokale eltilsynet (DLE) 2018.
- Godkjent oppføring av tilbygg.
- Tegninger fritidsbolig.
- Tegninger tilbygg.
- Utskrift grunnbok.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart.
- Ledningskart.
- Opplysninger fra bortfester.
- Ortofotorapport.
- Oversiktskart.
- Reguleringsplankart.
- Vegstatuskart.
- Eierskifterapport.

**BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger består i hovedsak av Mdf panel, beiset trepanel og våtromsplater.

Tak består av lasert panel.

Gulv består av parkett og keramiske fliser.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Fremstår i bra stand og godt vedlikeholdt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg av fritidsbolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

2020 - Frittstående uthus med isolert sportsbod og uisolert bod. Liggende panel, saltak i trekonstruksjoner med torvtak.

Eier har selv bygget terrasse og tilbygg. Tilbygget har godkjenning fra kommunen.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1-etasje	86				86	
Utvendig bod/teknisk rom		4				4
Terrasse				118		
SUM BYGNING	86	4		118	86	4
SUM BRA	86					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Uthus		23				23
SUM BYGNING		23				23
SUM BRA						

**BRA-i:**

Kjøkken, stue, tv stue, sov x 3, vf og bad.

**BRA-e:**

Teknisk bod og uthus.

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal er målt med laser.

**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående uthus med isolert sportsbod og uisolert bod, med støpt plate på mark, liggende panel, saltak i trekonstruksjoner med torvtak. Vindskier og isbordbeslag, lufting med musesteng i utvendig tre panel, beslag under terskel ytterdører, vindu med beslått vannbord. Sportsbod med keramiske fliser på gulv, malte plater vegg og himling. Termostatstyrt panel oven på vegg, Uisolert bod med betonggulv.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## INTEGRITET:

### UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

09/09/2024

Arild Hoberg

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Det er drenering rundt fritidsboligen og radonduk i plate på mark, iflg eier.

**Merknader:** Det ble ikke registrert tegn til setninger eller avvik på befaringsdagen.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

## Merknader:

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

**Merknader:** Ingen anmerkninger.

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Kledningen/liggende trepanel. Beslag i underkant trepanel og grunnmur med lufting.

Det er vannbrett under vinduene, og beslag under terskel ytterdør og terrassedør.

**Merknader:** Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen forhøyede fuktverdier, sopp eller råteskader på utvendig trepanel. Ytterveggene fremstår i god stand på befaringdagen.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass fra byggeår. Terrassedør med 2-lags energiglass fra byggeår og ytterdør fra byggeår. Alle med ramme av tre.

Vannbord over og under vindu.

Beslag under ytterdør og terrassedør.

**Merknader:** Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og dører i boligen, uten avvik. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Det ble fuktkontrollert på tilfeldig valgte vinduer og terrassedør, uten å registrere for høye fuktverdier.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler på befaringdagen.

Normal brukstid før event. utskifting vinduer i tre er 20 - 60år.

Normal brukstid for event. utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40år

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon av trematerialer med torvtak.

Vindskier, isbord med beslag.

Forkantbeslag, metall takrenner, med nedløp ut i terrenget.

Stålpipeline over tak helbeslått m/fofbeslag, luftelyre helbeslått m/fofbeslag.

Peisovn med stålpipeline montert på toppen av peisovn, som er ført til over tak.

**Merknader:** Takkonstruksjonen ble visuelt undersøkt fra stige, ingen indikasjoner på feil eller mangler.

Lufting så ut til å være ivaretatt via raftet.

Feiing og tilsyn ble utført 04.07.2019, ingen anmerkninger.

#### **TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Undertak er ikke undersøkt, da loftet ikke er tilgjengelig.

Taket er tekket med torv.

#### **Merknader:**





## 5. Loft

### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er ikke tilgjengelig.

#### Merknader:



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med rekkverk i impregnerte materialer.

Boblekar med ekstra understøttelse.

Keramiske fliser mellom fritidsbolig og uthus.

**Merknader:** Noe vedlikehold må påregnes.

Det er krav til rekkverkhøyde på 90cm, der det er 50cm eller mer ned til terrenget.

**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg, sokkelflis vegg, himling med lasertrepanel og downlight, Innredning med hyller og heltre benkeplate, nedfelt servant med 1- greps blandebatteri, speilskap med lys og stikkontakt, dusj med glassdører, 1-greps blandebatteri og vaskemaskin under benkeplate.

Tilluft mellom dørblad og terskel, avtrekksvifte vegg og gulvs montert wc.

**Merknader:** Det ble foretatt fukt søk på utsatte steder vegg, uten å registrere for høye fuktverdier. Vegger og himling fremstår i bra stand på befaringdagen.

#### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulv med hjørnesluk og varmekabler med termostattstyring.

**Merknader:** Det er ca.3,5cm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.  
 Det ble registrert fall til sluk fra alle kanter på gulvet.

#### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble registrert slukmansjett i hjørnesluk.

**Merknader:** Fordeler skap rør og rørføringer i vegg til bad og kjøkken er årsak til at det ikke ble boret i bakvegg til dusj.  
 Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.  
 Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare, fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Forventet brukstid/levetid på membran er 20 - 25år.  
 Det ble fremlagt dokumentasjon på membranarbeider, som ligger på boligmappa.  
 Membranarbeider er utført av Dokken & Moen Murmesterforretning AS.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016  
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum og skyllekum i stål, med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.  
Kokeplate med induksjon, integrert komfyr, oppvaskmaskin. Kjøl og fryseskap, avtrekksvifte over kokeplate, komfyrvakt og waterstop.

**Merknader:** kjøkkenet fremstår i god stand på befaringsdagen, uten synlige feil og mangler.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen rom under terreng

#### Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

## 10. VVS

### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Rør-i-rør system med fordeler skap på bod/teknisk rom, der lekkasjevann ledes til sluk.

Synlige rør i kobber, plast og fleksible rør.

Stoppekran er lokalisert på bod/teknisk rom, testet og fungerer som den skal.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør på befaringsdagen.  
Forventet brukstid på vann og avløpsrør er ca. 50år.

Det ble fremlagt dokumentasjon av eier.

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L er plassert på bod/teknisk rom med sluk.

**Merknader:** Bod/teknisk rom har betong gulv med fall til sluk.  
Gjør oppmerksom på at det ikke er membran på gulv og sokkel.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Fritidsboligen har ventiler på yttervegg i alle rom utenom bad og vf.

Tilluft mellom dørbled og terskel alle rom.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad.

**Merknader:** Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018 Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2017

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
Kabler er tilstrekkelig festet.  
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.  
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt, plassert i bod/teknisk rom.  
Inntakssikringer i skap på utvendig vegg.  
Frostsikring, med varmekabler i hovedtilførsel vann inn til hytta.  
App-tilknytning for styring av varmekabler.  
Boblebad, det er app-tilknytning for å styre varmen, når det er i bruk og ikke i bruk.

**Merknader:** Ny kurs til boblekar med dokumentasjon. Boligmappa.  
Det ble ikke avdekket løse ledninger i fritidsboligen, eller andre visuelle feil eller mangler.  
Dokumentasjon med samsvarserklæring ble fremlagt for fritidsboligen. Boligmappa.  
Uthus fra 2019 med samsvarserklæring. Boligmappa.  
Normal levetid for elektrisk anlegg før utskifting er 20 - 40 år.  
Teknisk tilstand på det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det bør utføres av en fagkyndig på området.  
Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.  
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

#### TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

- Fritidsbolig med utvendig inngang til teknisk rom.  
- Frittstående uthus med isolert sportsbod og uisolert bod. Eier har selv trukket ledninger i tilbygget. Elektriker har koblet strømmen fra tilbygget til egen kurs i el-anlegget.  
Elektriker har strukket ledninger og koblet strømmen på boblebad til egen kurs i el-anlegget. Utført av Stange Elektriske AS, dokumentasjon ligger på boligmappa.  
Terrasse rundt hele fritidsboligen, med boblekar.  
Parkering med plass til flere biler på egen gårdsplass/oppkjørsel.

#### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: