

161 - Fritidsbolig
Heiavegen 31
7760 Snåsa



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

André Solberg

Dato: 02/04/2024

Grønlundveien 8

Sørli 7884

916 67 112

andre@liernetakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:7, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Vegsettunet AS
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2023

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.03.2024
Forutsetninger:	Hytten ble kontrollert i dagslys. På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfølger.
Oppdragsgiver:	Anders Borgsø
Tilstede under befaringen:	Ole Martin Kvetangen
Fuktmåler benyttet:	PROTIMETER MMS3

OM TOMTEN:

Naturtomt med høy fri beliggenhet på Vegset i Snåsa. Flott utsikt utover Snåsavatnet.
Det er ennå ikke fradelst tomt for denne hytten ennå.

OM BYGGEMETODEN:

Oppført i bindingsverk på støpt plate med vannbåren varme.
Saltak-konstruksjon av sperretak, tekket med dekra (eller lignende)

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytten fremstår i god stand på befaringsdagen.
Det er ikke registrert noe slitasje på bygningsdeler i nevneverdig grad.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vannbåren varme i gulv på hovedplan.
Varmekilde: EL-kolbe.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er innhentet informasjon om eiendommen fra PropCloud, samt informasjon og dokumenter fra kommunen, tekniske installasjoner og leverandører.

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

VF, bad og vaskerom har mørke keramiske fliser på gulv.
Øvrige gulvarealer har lyst laminatgulv.

VEGGER:

Alle vegger er kledd med trepaneler i lysbeiset utførelse

TAK/HIMLING:

Himlinger kledd med trepaneler i lysbeiset utførelse

INNERDØRER:

Mørke inndører i tre med ett speil

INNVENDIGE TRAPPER:

Trapp mellom etasjer utført med malte vanger og beiset/lakkerte trinn.
Lukket løsning med rekkverk i tre.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**BAD:**

Innredning med mørke slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast. Overskap med speil.
- Dusjkabinett.
- Veggmontert toalett.
- Varmekabler i gulv
- Fuktstyrt avtrekk

Vaskerom:

- Vaskeromsinnredning
- Varmtvannsbereder.
- Koblingsskap for vannfordeling og gulvvarme
- Stoppekran.
- Fuktstyrt avtrekk

FORMÅL MED ANALYSEN:

Taksten er utarbeidet med tanke på å legge ut hytten for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hytten sto ferdig i 2023, og har vært benyttet av eier som bolig siste året.
Det er ikke utført vesentlige endringer på hytten etter ferdigstillelse.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etg	68	0	0	36	68	0
Hems	16	0	0	0	16	0
SUM BYGNING	84	0	0	36	84	0
SUM BRA	84					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. etg:

VF, Gang, Bad/WC, Tørkerom, Vaskerom, 2 soverom Kjøkken/Stue

Hems:

Oppholdsrom, Soverom

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

Deler av areal på hems er ikke måleverdige grunnet skrått tak/lav takhøyde.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot fremlagte tegninger.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

André Solberg

Takstingeniør

02/04/2024

André Solberg

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er oppført på en støpt plate på mark

Som vedlegg til denne rapporten er det utarbeidet en sikkerhetsrapport som kartlegger evt. avvik/risiko tilknyttet eiendommen. Følgende avvik/risiko er avdekket:

- Radon aktsomhet, moderat til lav
- Nært støysone
- Svært viktig friluftsområde

Merknader: På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger, eller andre skader på grunnmur.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Ingen opphoping av vann langs grunnmuren.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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 ikke 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.

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Oppført som isolert bindingsverk, kledd med liggende trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at det er vagt en løsning over vinduer og dører som ikke innbefatter bruk av vannbrett og beslag.

Dette er ikke en løsning som er beskrevet av SINTEF. Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er en preakseptert løsning.

Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: Ingen deformasjoner på konstruksjonen påvist, ingen synlige loddavvik ved visuell besiktigelse. Kledningen fremstår i god stand.

Det registreres luftespalte i underkant av kledning med musegitter i stål.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ytterdør:

Harmonie ytterdør i tre med et lite glassfelt - Produsert 2022

Vinduer:

Fast og sidehengslet vinduer fra Natre med 2-lags glass - Produsert i 2022

Altandør

Heve/skyvedør fra Natre med 2-lags helglass - Produsert 2022

Merknader: Etter en enkel funksjonstest ble det ikke registrert avvik på vinduer eller dører.

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 er ikke påvist ventilering/lufting.

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av taksperrer.

Om taktekingen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med Decra eller lignende.

Det er ikke montert pipe på hytta.

Merknader: Snøfangere var ikke montert på befaringsdagen, noe som normalt gir TG3. Snøfangere er i følge selger anskaffet og blir montert før salg.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Innredet hems med oppholdsrom og soverom, åpent ned over stue/kjøkken.

Merknader: Det ble ikke registrert avvik på loft.

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.

Ut fra stue og inngangsdør er det etablert en treplattung på bakken i impregnert treverk.

Ikke krav til rekkverk.

Merknader: Ingen vesentlige avvik registrert

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og himling utført med beiset trepanel.

Merknader: Samme krav gjelder for våtrom i fritidsboliger som i helårsboliger.

I våtrom kreves vanntette sjikt i våtsonene.

På dette badet er det ikke etablert vanntette sjikt i våtsoner.

TG 2 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 ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med keramiske fliser på avrettet/støpt gulv.

Høydeforskjell på membran ved sluk og dørterskel ikke målbar da membran ligger skjult i konstruksjonen , dokumentasjon på utførelse ikke fremlagt.

Dersom det oppstår en vannlekkasje i våtrommet, er det viktig at vannet gjør minst mulig skade i bygningen.

Iht. TEK17 må minst en av følgende preaksepterte løsninger være oppfylt:

- Minimum 1:100 fall til sluk på hele gulvet.

- Gulv avgrenses med en oppkant av vanntett sjikt på minimum 25mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over ferdig gulv.

Merknader: Det er etablert godt fall rundt sluk, på øvrig gulv er det målt ca. 5-8mm fall mot sluk.

Oppkant ved terskel ikke tilfredsstillende.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Det er synlig slukmembran i sluker.

Det er utført fuktsøk rundt utsatte bygningsdeler uten at det er påvis forhøyede verdier.

Merknader: Det er ikke utført hulltaking ettersom bad kun har vært brukt kun 6 mnd.

Det er i tillegg ingen bygningsdeler som er utsatt for direkte vannsøl/vannsprut.

Utsatte bygningsdeler er også mot yttervegg.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og himling utført med beiset trepanel.

Merknader: Samme krav gjelder for våtrom i fritidsboliger som i helårsboliger.

I våtrom kreves vanntette sjikt i våtsonene.

På dette badet er det ikke etablert vanntette sjikt i våtsoner.

TG 1 7.2.2 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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med keramiske fliser på avrettet/støpt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell på membran ved sluk og dørterskel ikke målbar da membran ligger skjult i konstruksjonen , dokumentasjon på utførelse ikke fremlagt.

Dersom det oppstår en vannlekkasje i våtrommet, er det viktig at vannet gjør minst mulig skade i bygningen.

Iht. TEK17 må minst en av følgende preaksepterte løsninger være oppfylt:

- Minimum 1:100 fall til sluk på hele gulvet.

- Gulv avgrenses med en oppkant av vanntett sjikt på minimum 25mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over ferdig gulv.

Merknader: Det registreres fall på gulv mellom 10-15mm. pr. m.

Ettersom fall på gulv er over 1:100 frafaller krav om 15mm oppkant ved terskel.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke 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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Merknader: Lite tilgjengelig sluk. (Under innredning)

Det er ikke utført hulltaking ettersom vaskerom kun har vært brukt kun 6 mnd.

Det er i tillegg ingen bygningsdeler som er utsatt for direkte vannsøl/vannsprut.

Utsatte bygningsdeler er også mot yttervegg.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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.

Innredning med slette lysegrå fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Mekanisk avtrekk med kullfilter over kokeplate.

Det er komfyrvakt over kokeplate.

Det vil bli montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant før salg.

Merknader: Innredningen fremstår i god stand.

Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning.

Iht. NS3600 gis TG2 der det er omluft med kullfilter

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er funksjonstestet.
Synlige vann- og avløpsrør fremstår i god stand.
Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Innbyggingssisterne fra Grohe med teknisk godkjenning fremlagt.
Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet for sisterne.
Sisterne er plassert i prefabrikkert tett kassett fra leverandør med utløp til gulv.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Kombibereder på 198/97 liter, plassert vaskerom med sluk i gulv ved bereder
Bereder er koblet til vanlig fast strømtilkobling.
Type: OZO OC300HT

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Kun synlige rør i fordelingsskap er kontrollert, da det kun er der rørene er synlige.
Koblingsskap har drenering til gulv med fall mot sluk.

Merknader: Anlegget har 6 kurser. Kursoversikt ligger i fordelingsskap

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Teknisk forskrift stiller ikke tallfestet krav til ventilasjonsmengdene i fritidsbolig med én boenhet.
Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting vil i prinsippet være tilstrekkelig.

Fuktstyrt avtrekk fra bad og vaskerom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

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 observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert tørkerom ved bad med automatsikringer og 17 kurser.

Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning

Merknader: Kursfortegnelse ikke opphengt på befaringstidspunktet, men blir hengt opp før salg.

Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

Samsvarserklæringer og annen dokumentasjon foreligger.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Det er utført endringer på bad som ikke er inntegnet. Badstue ikke bygget, dusjnisje omgjort til tørkerom.
- Rekkverk på hems er målt til 97 cm. krav: 100 cm
- Det er i følge selger fradelt egen tomt til hytta, men dette er ikke registrert i matrikkelen ennå.

På befaringsdagen var det en del mindre detaljer som manglet; noe listverk, fugging av sokkelflis bak dusjkabinett, utvendig rist på avtrekksvifter fra bad og vaskerom.

Dette vil i følge selger være utbedret før salg.

Fritidsboliger med kun én boenhet er fritatt flere krav i TEK17.

Dette gjelder krav til uteareal og atkomst i kapittel 8, krav til planløsning og tilgjengelighet i kapittel 12, krav til inneklima i kapittel 13 og krav til energi i kapittel 14.

Fritakene i kapittel 12, 13 og 14 gjelder bare fritidsboliger med én boenhet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Manglende vanntette sjikt på vegger i våtsoner.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Oppkant ved terskel ikke tilfredstillende.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	På dette badet er det ikke etablert vanntette sjikt i våtsoner.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Lite tilgjengelig sluk.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Omluft med kullfilter
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende inspeksjonsmulighet for siterne.