

Salg av fritidsbolig
Løkka 27
2340 Løten



Energimerke

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 10/09/2024

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

Egenerklærings skjema 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.

ELEKTRISKE 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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<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"> * 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	<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"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <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>
TG iu	<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"> * 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:273, Bnr: 220
Hjemmelshaver:	Robert Kristiansen
Seksjonsnr:	
Festnr:	1090
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Budor nord.
Offentl. avg. pr. år:	Kr.7613,- i 2023
Forsikringsforhold:	Hytte:Tryg, Innbo: Fremtind
Ligningsverdi:	Kr.1 010 568,- i 2022
Byggear:	2007

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.09.2024
Forutsetninger:	Sol ca.15 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Robert Kristiansen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Naturtomt, med lyng, plen, busker, trær, bruddskifer rundt deler av hytta og gruslagt gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Isolert plate på mark, bindingsverk med stående panel, saltak med torv, takrenner og nedløp i metall.
Elementpipe som er helbeslått over tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Oppvarming: Varmekabler termostatstyrt i alle rom, peisovn med vedfyring i stue. Panelovn i utvendig bod og Anneks.
Røykvarsler og brannslukkingsapparat plassert i gangen.
Utvendig bod/teknisk rom med vanninntak, fordelingsrør, vannmåler, stoppekran, varmtvannsbereider, sikringsskap, panelovn og fryser.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Tegninger fritidsbolig.
- Ferdigattest.
- Festekontrakt.
- Forkjøpsrett.
- Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Budor nord.
- Bestemmelse for medlemskap i velforening.....
- Bruksrett, drift og vedlikehold av felles bod / strømbod.
- Egenerklæring.
- Eiendomskart.
- Brann - og feier.
- Elsikkerhet.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart.
- Ledningskart.
- Matrikelrapport.
- Nabolagsprofil.
- Oversiktskart.
- Løten kommune planbestemmelser 2015 - 2026.
- Planrapport.
- Reguleringsplankart.
- Utskrift grunnbok.
- Info. vann og avløp.- Vegstatuskart.
- Vedtekter Budortunet velforening.
- Signert protokoll fra årsmøtet.
- Regnskap 2023.

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

Vegger: Trepanel i alle rom. Bad med fliser i dusjhjørne, trepanel på resten med sokkelflis. Badstue er plassert på bad.

Tak: trepanel i alle rom.

Gulv: keramiske fliser i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert bom i noen fliser i gang, med sprekk i fuger, og bom i noen fliser på det ene soverommet. Utover det fremstår andre rom i bra stand.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av fritidsbolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Montering av kontakt ute på vegg terrasse.
- Bygging av frittstående isolert Anneks 2020.

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 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 ²	S-Rom m ²
1-etasje	57				57	
Utvendig bod		3				3
Terrasse				44		
SUM BYGNING	57	3		44	57	3
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Anneks		13				13
SUM BYGNING		13				13
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, sov x 2, bad og badstue.

BRA-e:

Utvendig bod og Anneks.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående isolert Anneks med soverom og bod.

Utført med støpt plate på mark, stående panel, saltak i trekonstruksjoner teknet med torv. Vindskier og isbordbeslag, lufting med musedsteng i utvendig tre panel, beslag under terskel ytterdører, vindu med beslått vannbord.

Soverom med panel vegger og tak, laminat på gulv.

Bod med malte Osb plater vegger, himling og betong gulv. Oppvarming med panelovn.

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:

Arild Hoberg

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

10/09/2024

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 utsett.

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.

Merknader: Det ble ikke registrert tegn til setninger eller avvik på befaringsdagen.
Det er ikke opplyst om det er drenering eller radonduk i konstruksjonen.

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: Fall vurderes stort sett som tilstrekkelig.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales å montere fleksible drenerør på utkast fra taknedløp.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er 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 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 / stående trepanel. Beslag i overgang gavl trekant.

Trepanel med lufting og musesteng.

Det er vannbrett under og over vinduene med beslag, og beslag under terskel ytterdør, boddør og terrassedør og vannbrett over dører med beslag.

Merknader: - Det ble registrert for høye fuktverdier nederst på trepanelet yttervegg bod, og nederst på stolper som holder takutstikk terrasse.

Det er grunn til å overvåke denne bygningsdelen TG2.

- Småskade/råteskade nederst på hjørnekasse bod, utskifting hjørnekasse bord TG3

Generelt behov for vedlikehold.



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 ytterdører fra byggeår. Alle med ramme av tre.

Vannbord over og under vindu.

Beslag under / over ytterdører 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 befaringsdagen. 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.

Vannbrett kunne med fordel ha stukket noe lengre ut, for å få en bedre dryppkant.

Det ble ikke avdekket feil eller mangler utover generelt vedlikehold. på befaringsdagen.

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, nedløp med utkast ut i terrenget.

Elementpipe med brannmur pusset og malt, helbeslått over tak.

Peisovn i stue.

Merknader: Takkonstruksjonen ble visuelt undersøkt fra terreng, ingen indikasjoner på feil eller mangler, utenom generelt vedlikehold. Fjerning av mose bl.a. ved avrenning til takrenne.

Lufting så ut til å være ivaretatt via raftet.

Feiing og tilsyn ble utført 12.07.2019, ingen anmerkninger.

Forventet holdbarhet før omlegging av torv og underliggende tekking 30 - 50år.



TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

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 konstruksjonen ikke har loft.

Taket er tekket med torv.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

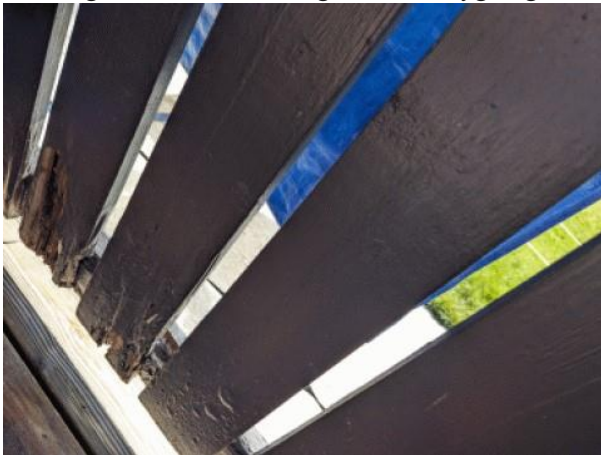
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse i impregnerte materialer med rekkverk.
Bruddskifer på terreng i forlengelse av terrasse.

Merknader: Det ble registrert råte på rekkverk TG3 og høye fuktverdier på terrasse gulv TG2, på befaringdagen. Høye fuktverdier terrasse gulv, kan også skyldes mye nedbør og fuktig værtype den siste tiden.

Forventet holdbarhet før utskifting 15 - 30år.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.



7. Våtrom

7.1 Bad / vaskerom

TG 3 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.

Keramiske fliser i dusjhjørne, sokkelflis og trepanel på vegg, himling med lasertrepanel og downlight. Innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speilskap med lys og stikkontakt, dusjhjørne med 1-greps blandebatteri. Det er en liten spalte under bunnprofil, slik at event. lekkasje vann skal kunne renne inn til sluk. Opplegg for vaskemaskin. Gulvsmontert toalett.

Tilluft mellom dørblad og terskel, mekanisk avtrekksvifte vegg.

Badstue montert på bad med badstue ovn.

Merknader: Det ble foretatt fukt søk på utsatte steder vegg, uten å registrere for høye fuktverdier.

Trepanel og tredør/karm er i våtsone.

Dette verken var eller er en anbefalt løsning.



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser med varmekabler som er termostatstyrt.

Merknader: Det ble registrert hulrom under noen fliser, lite lim dekning.

Gulvet har lite fall til sluk ca.0,5cm, ellers tilnærmet i vater.

Det ble registrert skade / avskalling på en flis.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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.

Eier ønsket ikke å bore i panelvegg på stue.

Smøremembran med mansjetter og bånd på gulv og sokkel.

Merknader: 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.

Membranarbeider utført av Mjøsen Murmesterforretning AS. Dokumentasjon ble fremlagt.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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.

Kjøkkenet innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum og skyllekum i stål, med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

keramikk kokeplate, integrert komfyr. Kjøleskap, avtrekksvifte over kokeplate.

Keramiske fliser over kjøkkenbenk.

Downlight i himling.

Merknader: Kjøkkenet fremstår i god stand på befaringdagen, uten synlige feil og mangler.

Oppvaskmaskin er defekt iflg. eier.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens 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 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger 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.

Synlige og skjulte vannrør i kobber og plast. Avløp i plast.

Stoppekran ble lokalisert på utvendig bod, testet og fungerer som den skal.

Dokumentasjon fra rørlegger ble fremlagt.

Merknader: Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør på befaringsdagen. Utvendig stoppekran er plassert i felles bod / strømbod, ses i bakgrunn. Forventet brukstid på vann og avløpsrør er ca. 50år

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L er plassert i bod med sluk.

Merknader: Bod/teknisk rom har betong gulv med fall til sluk.

Gjør oppmerksom på at det ikke er membran på gulv eller sokkel.
Forventet brukstid/holdbarhet 20år.

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 gang.
Ventiler over vinduer.
Tilluft mellom dørblad 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 2020 Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2007
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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer med kursoversikt, plassert i bod/teknisk rom.
Inntakssikringer 40A for hyttene i felles bod / strømbod.

Merknader: Det ble ikke avdekket løse ledninger i fritidsboligen, eller andre visuelle feil eller mangler. Det lokale eltilsynet (DLE) hadde tilsyn 07.09.2020, uten anmerkninger. Dokumentasjon ble fremlagt for fritidsboligen. Anneks fra 2020, ingen dokumentasjon ble fremlagt. 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 bygget.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

- Årlig festeavgift Kr. 79 846,-
- Bruksrett til felles bod / strømbod, gjelder for fritidsboligene 1-13 i Løkka.
- Fordelingssystem 230V IT. Dimensjonerende overbelastningsvern er 40A for hyttene og sitter i hovedfordeling i bod / strømbod.
- Utvendige stoppekraner for fritidsboligene er plassert i bod / strømbod.
- Det er ikke fremlagt tegninger eller dokumentasjon på Anneks.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1	Yttervegger
	Merknader over.
10.2	Varmtvannsbereder
	Alder, over halvparten av forventet holdbarhet er nådd.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Utskifting av rekkverk terrasse.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.1	Bad / vaskerom Overflate vegger og himling
	Trepanel og tredør/karm i våtsone. Våtsonen går en meter til hver side fra fliser i dusjhjørnet. Dusjhjørnet bør oppgraderes for å tåle fuktbelastningen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.2	Bad / vaskerom Overflate gulv
	Hulrom under noen fliser. Skade/avskalling på en flis. Gulvet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Min. 2,5cm fall/høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist og membranbånd til min. topp flis ved terskel.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad / vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder membran, over halvparten av forventet brukstid er nådd. Membran ved terskel er ikke utført, for å tåle dagens krav eller funksjon. Ny membran er priset ved oppgradering av vegg/gulv i foregående poster bad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000