

Fritidsbolig
Grånmeisen 11
2923 Tisleidalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 23/01/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.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	<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:64, Bnr: 339
Hjemmelshaver:	Oddbjørn Hagen og Trine-E Henningsen Hagen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	572,2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	PlanID 0542DR224 Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Fremtind Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2022

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

16.12.2023

Overskyet og 3 plussgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 16.12.2023.

Det var noe begrenset inspeksjons mulighet av utvendig terreng, terrasser og yttertak, grunnet snø og is på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer og lignende er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Oddbjørn Hagen

Tilstede under befaringen:

Oddbjørn Hagen

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde inntil inngangsparti. Opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført i 2022, har saltak tekket med sort takstein, støpt fundament med ringmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset villmarkspanel kledning antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som ny og godt vedlikeholdt. Se nevnte punkter i rapporten.

ANNET:

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmekabler i entre og på bad, peisovn på stue og panelovner på øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 16.12.2023.

Egenerklæringsskjema 28.11.2023.

Byggetegninger.

Megler (meglerpakken) 29.11.2023.

Samsvarserklæring for det elektriske anlegget i fritidsboligen utført av Skogheim El Installasjon AS den 21.04.2022.

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

1.Etasje vegger: Beiset trepanel og fliser.

1.Etasje tak/himlinger: Beiset trepanel.

1.Etasje gulv: Heltre gulv og fliser.

Loftvegger: Beiset trepanel.

Lofttak/himlinger: Beiset trepanel.

Loftgulv: Heltre gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.Etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Sportsbod med utvendig adkomst.

Loftetasje: Innredet rom 1 og innredet rom 2:

Vegger, gulv og tak/himlinger i fritidsboligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Normal alder og bruksslitasje. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU

Trapp fra 1 etasje opp til loftetasje med lakkerte trinn, malte vanger og håndrekket. Normal alder og bruksslitasje. TG1

Det mangler håndrekket på veggside i trapp, TG2. Det er ett krav om håndrekket på begge sider i ett trappeløp.

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier i øvrige rom, på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 05mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier/hjemmelshaver har ikke gjort noen vesentlige endringer mens dem har eid fritidsboligen.

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

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 Januar 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.Etasje	53	3		51	53	3
Loftetasje	16				16	
SUM BYGNING	69	3		51	69	3
SUM BRA	72					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

MERKNADER OM AREAL:

Fra og med 1.1.2024 trer ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal- og volumberegninger-av-bygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/). I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 69m² 1.Etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Loftetasje: Innredet rom 1, innredet rom 2.

BRA-e: 3m² Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: Om2.

Sum BRA: 72m² 1.Etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Sportsbod med utvendig adkomst.
Loftetasje: Innredet rom 1, innredet rom 2.

TBA: 51m²: Markterrasse.

P-rom: 1.Etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Loftetasje: Innredet rom 1 og innredet rom 2.

S-rom: 3m² 1.Etasje: Sportsbod.

Loftetasjen har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 16m² + AHL 10m² = GUA 26m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser og bruttoareal er stipulert.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om det er P-rom eller S-rom, men det kan være i strid med tekniske forskrifter eller byggemeldte krav.

Innredet rom på loft, er ikke i.h.t byggetekniske krav for romhøyde for soverom. Romhøyde ble målt til 1.91 m. Kravet til rom for varig opphold i fritidsboliger er 2.20 m . Rommene blir oppført i rapporten som innredet rom 1 og 2, og P-rom da de er brukt som soverom på befaringsdagen, selv om de ikke tilfredsstiller byggetekniske krav.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 1 etasje 2.28 m

Målt takhøyde i innredet rom loftetasje 1.91 m på det høyeste punktet i rommet.

GARASJE / UTHUS:

Parkering på eid tomt.

P-ROM:

1.Etasje: Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Loftetasje: Innredet rom 1 og innredet rom 2.

S-ROM:

1.Etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

23/01/2024



August Magnus

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 fritidsboligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller avvik. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjel, morene, sand, grus og leire.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av fritidsboligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur/ringmur fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur/plater er 8 - 16 år.

Drenering fra byggeår:

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres ingen synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Merknader: Normal alder og værslitasje. TG1

Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Skrånet tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen.

Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

Merknader: Det var begrenset inspeksjons mulighet av utvending terreng og fall fra grunnmur, grunnet snø og is på befaringsdagen. TGIU

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 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 med stående malt/beiset villmarkspanel kledning antatt isolert med mineralull.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Merknader: Befaring/visuell kontroll ble tatt fra bakkeplan.

Ytterkledning fremstå i god stand og god vedlikehold, normal alder og værslitasje.

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 malte trerammer har 2-lags energiglass datert 2021.

Terrassedør med malte trerammer har 2-lags energiglass datert 2021.

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

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

Malt ytterdør datert 2021.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Innvendige malte profilerte dører fra 2021.

Malte dørgerikter.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Merknader: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og terrassedør i boligen, Ingen avvik. TG1

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Innvendige dører og ytterdør fra byggeår er visuelt undersøkt og funksjonstestet, ingen avvik. TG1

4. Tak

TG iu 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.

Saltak tekket med sort takstein fra byggeåret.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Merknader: Takkonstruksjon er inspisert/befart fra bakkeplan uten at det er tegn til skjevheter.

Det var begrenset inspeksjons mulighet av yttertak, grunnet snø og is på befaringdagen. TGIU

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltak teknet med sort takstein fra 2022 og undertak i trekonstruksjon.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Elementpipe som er kledd med plastbelagt stål over tak fra 2022.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Merknader: Fra bakkeplan ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i taktekkingen. Taktekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftsetasjen. TGI

Normal alder og bruksslitasje. TG1

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.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Innredet rom 1 og innredet rom 2:

Vegger: Beiset trepanel.

Tak/himlinger: Beiset trepanel.

Gulv: Heltre gulv.

Merknader: Vegger, gulv og tak/himling fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Normal alder og bruksslitasje. TG1

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 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.

Markterrasse på 51m2 ankomst via stue/kjøkken oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Merknader: Det var begrenset inspeksjons mulighet av terrassebord, grunnet snø og is på befaringsdagen. TGIU

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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Beiset trepanel.

Bad fra 2022 inneholder:
Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med glatte folierte skuffer.
Vegghengt speil med lys.
WC med innbygd sisterner.
Opplegg for vaskemaskin.

Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate vegg. TG1
Normal alder og bruksslitasje. TG1

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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate gulv. TG1
Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2022
- 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.

Smøremembran på vegger og gulv fra 2022.
Sluk i dusjsone.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Merknader: På befaringdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2022 (1 år gammelt).

Eier/hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på utført membran, TG2 eier opplyser at disse dokumentene vil bli overrekket til ny kjøper.

Normal alder og bruksslitasje. TG1

Se punkt 7.1.1 og 7.1.2 om fuktmåling.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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.

Vegger: Beiset trepanel.

Tak/himling: Beiset trepanel.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2022 inneholder:

Kjøkkeninnredning med hvitmalte profilerte fronter og skuffer.

Laminat benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonkøketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med utsug ut.

Varmtvannsbereder plassert i hjørne under kjøkkenbenk. Se punkt 10.2.

Normal forventet levetid for kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Merknader: På befaringdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Normal alder og bruksslitasje. TG1

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
 WC med innebygd systerne på bad.
 Sluk på bad.
 Hovedstoppekran.
 Stoppekran under kjøkkenbenk.
 Rørstokkskap plassert på bad.
 Opplegg for vaskemaskin på bad
 Varmtvannsbereder plassert i hjørne under kjøkkenbenk. Se punkt 10.2.
 Utekran. TGIU

Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
 Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Merknader: Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.
 TG1

Normal alder og bruksslitasje. TG1

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.

Varmtvannsbereder plassert i hjørne under kjøkkenbenk.
 Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Eier melder ingen avvik.

Normal alder og bruksslitasje. TG1

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmekabler i entre og på bad. Peisovn på stue og panelovner i øvrige rom.

Merknader: Vedovn og ildsted: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.
 Peisovn har normal alder og bruksslitasje. TG1

Avvik etter tilsyn fra Nord-Aurdal brannvesen:
 Løs takstige. TG2

Varmekabler og panelovner er ikke funksjonstestet, eier/hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Fritidsboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på bad og kjøkkenventilator med utsug ut.

Merknader: Normal alder og bruksslitasje. TG1

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 2022

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 plassert på vegg i entre.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

13 fordelingskurser.

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Eier/hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring for det elektriske anlegget i fritidsboligen utført av Skogheim El Installasjon AS den 21.04.2022.

Deksel rundt dimmebryter i trapp loftetasje er litt løs. TG2

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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 mangler håndrekk på veggsiden i trapp, TG2. Det er ett krav om håndrekk på begge sider i ett trappeløp.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Se punkter i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2: