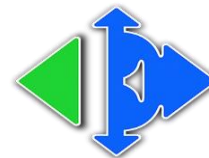


Salg av fritidsbolig
Tretåspetten 1
2340 Løten



Energimerke

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 04/12/2024

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:

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:	Brit Ianke Bækkevold
Seksjonsnr:	
Festenr:	1303
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Planbestemmelser knyttet til Reguleringsplan for område R3B i Svaenlia.
Offentl. avg. pr. år:	Kr.15353 i 2023
Forsikringsforhold:	If forsikring
Ligningsverdi:	Kr. 1 125 000 i 2022
Byggear:	2016

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.11.2024.
Forutsetninger:	Minus 6 grader og skyet.
Oppdragsgiver:	Brit Ianke Bækkevold
Tilstede under befaringen:	Ingen til stede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Naturtomt med gårds plass som er gruslagt.

OM BYGGEMETODEN:

Isolert plate på mark, med radonduk, bindingsverk med stående villmarkspanel, saltak med torv, integrerte takrenner og nedløp i metall. Stålpipa som er helbeslått over tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Oppvarming: Varmekabler termostatstyrt på bad og i gang, panelovner som er termostatstyrt og peisovn med vedfyring i stue. Røykvarsler og brannslukkingsapparat. Utvendig isolert smørebod/matbod, isolert Anneks, vedbod og bod.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- Tegninger.
- Ferdigattest.
- Kommuneplanens arealdel 2015-2026. Bestemmelser.
- Planbestemmelser knyttet til Reguleringsplan for område R3B i Svaenlia.
- Informasjon fra bortfester.
- Pantebokkopi.
- Hedmarken Brannvesen. Feiing og tilsyn 2020.
- Egenerklæringsskjema.
- Eiendomskart for eiendom 3412 - 273/220/1303/.
- Energiattest.
- Grunnkart.
- Kommuneplankart.
- Ledningskart.
- Matrikkelrapport.
- Ortofotorapport for eiendom 3412 - 273/220/1303/.
- Oversiktskart for eiendom 3412 - 273/220/1303/.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen.- Vegstatuskart for eiendom 3412 - 273/220/1303/.

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

1-etasje: Vegger med trepanel og keramiske fliser.
Tak med trepanel.
Gulv med parkett og keramiske fliser.
2-etasje: Vegger med villmarkspanel og trepanel.
Tak med trepanel.
Gulv med parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Ingen spesielle merknader om andre rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av fritidsbolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Anneks og vedbod ferdig i 2023.

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	45				42	3
2-etasje	36				36	
Terrasse				52		
SUM BYGNING	81			52	78	3
SUM BRA	81					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Anneks		14			14	
Smørebod/matbod		8				8
Vedbod		2				2
Bod		6				6
SUM BYGNING		30			14	16
SUM BRA						

BRA-i:

1-etasje: Gang, 3 x soverom, trapp, toalettrom og bad.

2-etasje: Stue/spisestue, kjøkken, trapp og hems. (Hems = GUA)

BRA-e:

Anneks, smørebod/matbod, vedbod og bod.

MERKNADER OM AREAL:

2-etasje: 36m² BRA-i + Hems 8m² ALH = 44m² GUA. (ALH = areal med lav takhøyde under 1,90m + 0,60m) GUA = totale gulvarealet.

GARASJE / UTHUS:

Utvendig isolert smørebod/matbod med inngang ved inngangspartiet. Anneks i samme stil og byggemetode som fritidsboligen, men med utvendige takrenner. En ved bod og en disponibel bod.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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

04/12/2024

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/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.

Merknader: Det ble registrert skjevheter på det ene søylefundamentet til terrassen i 2-etasje.

Dette skal utbedres til våren 2025, og bekostes av Brit Ianke Bækkevold.

Det er ikke opplyst om det er lagt drenering eller radon duk.

Ingen andre avvik ble registrert 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: Fall vurderes stort sett som tilstrekkelig.

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

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.

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

Kledningen/stående villmarkspanel med lufting og musesteng.
Det er malte vannbrett under vinduene.

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. Det ble registrert noe riss/sprekker i villmarkspanelen.
Generelt vedlikehold må påregnes

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.

1-etasje: Vinduer med 2-lags energiglass fra byggeår, med ventiler i vinduskarm. Ytterdør fra byggeår.

2-etasje: Vinduer og terrassedør med 2-lags energiglass fra byggeår. Alle med ramme av tre.

Malt vannbord under vindu. Beslag under 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.

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

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 ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon av trematerialer med torvtak. Dette er en konstruksjon uten lufting.

Vindskier og isbord.

Integrerte takrenner, med nedløp ut i terrenget.

Stålpipeline over tak helbeslått m/fotbeslag.

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

Det er montert tilluft på peisovnen.

Merknader: Takkonstruksjonen ble visuelt undersøkt fra stige, ingen indikasjoner på feil eller mangler. Feiing og tilsyn ble utført 06.08.2020 og 09.11.2020, ingen anmerkninger.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

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.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er ikke undersøkt, da konstruksjonen ikke har loft.

Taket er tekket med torv.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Det ser ut til at takkonstruksjonen er en kompakt løsning uten lufting, som er utsatt for istapper ved renne/nedløp.

Det ble registrert istapper og is i taknedløp, med dertil skader på nedløp.

Monter taknedløpet med skjøten ut i fra veggen.

Event. montering av varmekabel i nedløpet, for å slippe is og frostsprengning.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er 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.

Merknader: Det ene søylefundamentet til terrassen i 2-etasje er skjevt og skal skiftes ut til våren. Rekkverk på deler av terrasse ifbm. bålpanne er mangelfullt og for lavt. Det er krav til rekkverkhøyde på 90cm, der det er 50cm eller mer ned til terrenget. Noe vedlikehold må påregnes.



7. Våtrom

7.1 Bad / vaskerom

TG 2 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 vinduer/dører i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Trepanel og keramiske fliser på vegg, sokkelflis vegg, himling med trepanel og downlight, Innredning med skuffer og heldekkende servant, 1- greps blandebatteri, speilskap og stikkontakt, dusj med glassdører, 1-greps blandebatteri. Gulvsmontert wc, avtrekksvifte og tilluft mellom dørbblad og terskel. Innredning med profilerte fronter, over og underskap, laminat benkeplate med vaskeum med 1-greps blandebatteri, vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Merknader: Vindu av trematerialer og trepanel er i våtsonen. 1m fra dusjdør er våtsonen. Det ble foretatt fukt søk på utsatte steder vegg, uten å registrere for høye fuktverdier.



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 ikke 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.

Keramiske fliser på gulv med varmekabler, som er termostatstyrt.

Merknader: Det er ca.4cm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Det ble registrert noe fall til sluk fra alle kanter på gulvet.

Det ble ikke registrert membran ved terskel.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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 sluket.

Merknader: Veggmontert køyeseng på motstående side av dusj, er årsak til at det ikke var mulig å bore hull i vegg, den andre vegg i dusjen er yttervegg.

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 noe dokumentasjon på at badet er utført med membran.



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 med 1-greps blandebatteri.

Rørirør 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 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 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.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Rør-i-rør system uten fordeler skap, med event. lekkasjevann, som vil renne ned på gulv bak innredning på bad. Synlige rør i kobber, plast og fleksible rør.

Merknader: Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann eller avløpsrør på befaringdagen.

Stoppekran er lokalisert på bad, testet og fungerer som den skal.

Forventet brukstid på vann og avløpsrør er ca. 50år.

Dokumentasjon ble ikke fremlagt.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 100L fra 2016.

Merknader: Varmtvannsberederen er plassert på bad med sluk. Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved berederen. Forventet levetid før utskifting av varmtvannsbereder 15 - 30år.

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.

Det er spalteventiler over vinduene i 1-etasje. To stk. ventiler på yttervegg i 2-etasje. På bad er det tilluft mellom dør og terskel med avtrekksvifte på yttervegg. Avtrekksvifte over platetopp på kjøkken.

Merknader: Det kunne med fordel ha vært tilluft mellom dørblad og terskel inn til soverommene. Ventilasjon vurderes å være 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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2016

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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.

El. anlegg fra 2016.

Sikringskap med automatsikringer med kursoversikt, plassert toalettrommet.

Inntakssikringer i skap på utvendig vegg.

Varmekabler på bad og i gang med termostatstyring.

Panelovner i andre rom med termostatstyring.

Dokumentasjon med samsvarserklæring ble fremvist.

Merknader: Det ble ikke avdekket løse ledninger i fritidsboligen, eller andre visuelle feil eller mangler.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet.

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 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 håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det mangler rekkverk på venstre side trapp til 2-etasje.

Festetomt med festeavgift for 2024 kr. 7500,-.

Elbillader Easee på utvendig vegg, ved siden av inntakssikring skap.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Skjevt søylefundament.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknader over.
7.1.1	Bad / vaskerom Overflate vegger og himling
	Vindu og trepanel i våtsone.