

Salg av fritidseiendom
Tiuren 50
2340 Løten



Energimerke

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 28/08/2024

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 Byggforskerien 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:	Thor Erik Gundersen
Seksjonsnr:	
Festenr:	641
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Grunnboka
Offentl. avg. pr. år:	Kr.14544,- for 2023
Forsikringsforhold:	Tryg
Ligningsverdi:	Kr.399.179,- for 2022
Byggear:	2000

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.08.2024
Forutsetninger:	Skyet ca.12 grader og oppholdsvær.
Oppdragsgiver:	Thor Erik Gundersen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Naturtomt med lyng, busker og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig levert av Hedalm Anebyhus AS.

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

Det er ikke kjent om det er radonsperre i konstruksjonen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Oppvarming: Varmekabler bad og vf, panelovner og ved fyring.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Godkjente tegninger.
- Ferdigattest
- Tinglyst festekontrakt.
- Energiattest
- Utskrift grunnbok
- Planbestemmelser
- Egenerklæring
- Eiendomskart
- Grunnkart
- Kommuneplankart
- Ledningskart
- Matrikkelrapport
- Nabolagsprofil
- Opplysninger fra bortfester
- Ortofotorapport
- Oversiktskart
- Planbestemmelser
- Planrapport - Tiuren 50 - Reguleringsplankart - Vann og avløp info. - Vegstatuskart

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

Vegger består i hovedsak av beiset tre panel i alle rom, bortsett fra bad med våtromsbelegg.

Tak med beiset tre panel.

Gulv består av parkett, belegg sov og bad, keramiske fliser i vf.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Ingen merknader om andre rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av fritidseiendom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen endringer etter byggeår.

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	71			42	71	
Bod		5				5
SUM BYGNING	71	5		42	71	5
SUM BRA	71					

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:

Stue, kjøkken, bad, sov x 3, gang, og vf.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal målt med laser.

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:

Arild Hoberg

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

28/08/2024

Arild Hoberg

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall mot nord vurderes ikke som tilstrekkelig.

Merknader: Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Krav til fall fra grunnmuren er 1:50 tre meter fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

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/liggende panel ble nymalt i 2020. Det ble observert lufting og musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.

Det er vannbrett under vinduene.

Merknader: Det er ikke vannbrett over vinduene eller ytterdører/terrassedør. 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 villmarkspanel. Ytterveggene fremstår i god stand på befaringsdagen, normalt vedlikehold må påregnes. Noe hyppigere vedlikehold på deler av fritidsboligen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

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

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 normalt vedlikehold. 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 med isbord.
 Takrenner med kjetting nedløp mot syd.
 Helbeslått pipe over tak og lufting av metall rør over tak.
 Peisovn er montert på pipe i stue med sotluke.

Merknader: Takrenner uten nedløp mot nord.

Isbord uten beslag.

Takkonstruksjonen ble visuelt undersøkt fra bakkenivå, ingen indikasjoner på feil eller mangler, utover vanlig vedlikehold.

Lufting så ut til å være ivaretatt via raftet.

Tilsyn/feiring av pipe og ildsted 2020 uten merknader.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2000

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak med torv.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ikke loft/tilgang til loft..

Merknader: Pipe og lufting fra bad er de eneste gjennomføringene gjennom taket.

Det er ingen tegn på lekkasjer ifbm. pipe i stue eller lufting på badet.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 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 ikke som tilstrekkelig.

Veranda med rekkverk mot syd og vest i impregnerte materialer fra byggeår.

Merknader: Veranda med høyde 50cm eller mer, skal sikres med rekkverk med høyde min. 90cm. Trapper skal også ha rekkverk der det er 50cm eller høyere ned til terreng.

Noe vedlikehold må påregnes.

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 sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsbelegg på vegger, beiset trepanel i tak.

Innredning med profilerte fronter og heldekkende servant med 1- greps blandebatteri, overskap, speil med lampe over servant. Dusjkabinett med skyvedør, 1-greps blandebatteri og toalett montert på gulv.

Åpne og rørføringer i kobber og PVC.

Tilluft mellom dør og terskel.

Avtrekksvifte er montert på yttervegg.

Merknader: Ingen feil eller mangler utover alder.

Normal brukstid på våtromsbelegg før utskifting 15 - 35år.

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg gulv med varmekabler som er termostatstyrt.

Merknader: Fall fra gulv ved terskel til slukrist, var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, men belegget/membran gikk ca.3,5cm opp på terskel. Krav min. 2,5cm.

Badet har fall til sluk på gulvet, men hvor mye fall ble ikke registrert p.g.a. manglende tilgjengelighet på befaringsdagen. Ingen merknader utover alder og mangelfull registrering av fall. Normal brukstid før utskifting av våtromsbelegg er 15 - 35år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000

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.

Membran/våtromsbelegg fra 2000/byggeår.

Det har vært dusjkabinett på badet siden det var nytt iflg. eier.

Merknader: Sluket ble ikke undersøkt, da det ikke var tilgjengelig.

Det ble fuktkontrollert med egnet kontrollutstyr, uten å registrere for høye fuktverdier.

Normal brukstid på våtromsbelegg før utskifting er 15 - 35år.



8. Kjøkken

8.1 kjøkken

TG 1 8.1 kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2000

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.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Over og underskap

Enkel nedfelt kum, 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

komfyr med induksjonstopp, oppvaskmaskin. kjøl/fryseskap og mekanisk avtrekk over kokeplate.

Beiset trepanel på vegger.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Åpne og skjulte rørføringer av rør-i-rør og pvc.

Merknader: Ny komfyr 2023.

Det er utført fuktsøk på normalt utsatte steder, uten å registrere for høye fuktverdier.

Kjøkkenet fremstår i god stand, og som forventet i forhold til alder og bruksslitasje.



9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2000

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke 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.

Vanninntak, stoppekran og vannmåler er plassert i kjøkkenbenken.

Rør-i-rør "fordelerskap" er plassert i kjøkkenbenken.

Vanntilførsel av åpne og skjulte rørføringer av rør-i-rør og kobber.

Avløp av åpne og skjulte rørføringer av pvc.

Gulvsmontert wc på bad, wc ny 2021.

Merknader: Det ble ikke registrert at lekkasjevann ledes til sluk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Forventet levetid på vann og avløpsrør er ca. 50år



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Bereederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Bereeder 120L er plassert i kjøkkenbenken.

Merknader: Bereederen er plassert i kjøkkenbenken uten enkel tilgang.

Ikke mulig å sjekke tilstand, avdrypp, fuktskjolder, lekkasjesikring eller om det er sluk.

Normal brukstid før utskifting er 20år. Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Periodevis avtrekk fra ventilator over komfyr, mekanisk avtrekk på bad.

Det er ventiler på yttervegg i alle rom og ventiler over vinduer.

Tilluft bad mellom dørbled og terskel.

Merknader: Naturlig ventilering fra byggeår, er vurdert 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 2000

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

Inntakssikringsskap er plassert på gavlvegg mot øst.

Merknader: El-anlegget ble godkjent av (DLE) det lokale el-tilsynet i 2020. Dokumentasjon ble framvist.

Det er fremlagt samsvarserklæring, ifbm. skifting av måler.

Det lokale el-tilsynet (DLE) har tilsyn hvert 20år iht. direktoratets bestemmelser.

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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Adkomst veg: Løten Allmenning

Stor terrasse mot syd er ikke på tegning.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Manglende terrengfall på nordsiden av fritidsboligen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkshøyde er for lavt. Mangler rekkverk i trapper.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	På grunn av alder.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 p.g.a. alder og mangelfull registrering av fall.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder p.g.a. over 50% av normal brukstid allerede er nådd.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 merknader over.
10.2	Varmtvannsbereder
	P.g.a. merknader over.
10.5	Ventilasjon
	TG2 er gitt fordi det ikke er balansert ventilasjonsanlegg, som er dagens krav.