

Tilstandsrapport hytte
 Odalsvegen 735
 2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Robert Solberg

Dato: 01/04/2025

Endevegen 12

Eidsvoll Verk 2074

93006030

solbergtakst@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:35, Bnr: 27
Hjemmelshaver:	Gunn Mette Sanner
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1348 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat adkomst
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	1974

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.03.2025
Forutsetninger:	På befaringsdagen så lå det snø på mesteparten av markterrassene. Det gjør at disse ikke er befart etter skader etc. Ellers er befaringen utført i overskyet litt fuktig vær.
Oppdragsgiver:	Gunn Mette Sanner
Tilstede under befaringen:	Kun Takstmann
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

På befaringsdagen var det mye snø rundt på tomten, men etter det som er synlig så er det å betrakte som en natureiendom. Med noe synlig fjell og buskvekster. Skrå tomt fra nord mot hytta og sørover mot hovedveien.

OM BYGGEMETODEN:

Slik det ser ut så er det bygget med tradisjonell bindingsverk antatt etter krav fra byggeår.
Salttak på annekset og på hovedhuset er det salttak med litt forskjellige retninger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytte fremstår som grei stand tatt alder i betraktning. Normal bruksslitasje innvendig.
Men den trenger litt vedlikehold utvendig for å opprettholde tiltenkte funksjoner. Utvendig kledning etc bør sees over og utbedres etter behov.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er kun egenerklæring som er fremlagt.

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

Tak:

Malt panel i alle rom unntatt i stue.

I stue er det hvitmalt plater med lekter som skal forestille synlige hvitmalt takstoler.

Vegger:

Veggene er det malt panel på de fleste overflater. MDF panel på badet.

Gulv:

På badet er det flislagt gulv. Furugulv på alle gulv unntatt kjøkken. Her er det et litt mørkere laminatgulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Innerst ved soverom er det en bod. Her er det inngang både fra soveromssiden og fra utsiden.

I dette rommet befinner det seg vvb og øvrige vann installasjoner.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet er salg av fritidsbolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Iht egenerklæring så er det:

2012, Oppgradert bad, kjøkken og el-anlegg. Cinderella toalett fikk full service i 2024 iht hjemmelshaver.

2017, Oppgradert terrasser.

2024, Nytt vannrense - anlegg.

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 måleverdige.

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 m²	S-Rom m²
Hytte	53			91	49	4
SUM BYGNING	53			91	49	4
SUM BRA	53					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Anneks	22				22	
SUM BYGNING	22				22	
SUM BRA	22					

BRA-i:

Alle rom i fritidsboligen er satt under internt bruksareal. Anneks er også under bra-i da dette er soverom/ oppholdsrom.

BRA-e:

Ingen bra -e

MERKNADER OM AREAL:

Bod i hytte er satt som s-rom. Men alt intern bruksareal går på BRA-i.

All terrasse områder er satt på TBA (arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet enheten) under areal bolig.

GARASJE / UTHUS:

Uthus/anneks:

På eiendommen er det et veldig anvendelig anneks med sove muligheter og oppholdsrom. Tilknyttet fritidsboligen i form av felles markterrasse.

Godt plassert vest for fritidsboligen.

Beskrivelse av innvendige flater i annekset:

Tak:

Trehvit panel, lisiter i samme utførelse.

Vegger:

Trehvit trepanel med hvite slette gerikter.

Gulv:

Trehvit furugulv. Med slette lister i trehvit utførelse

I dette bygget er det også en tilhørende utedo med egen utvendig inngang.

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

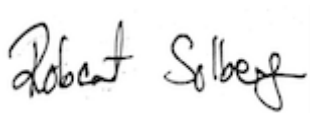
Ansvarlig for rapporten:

Robert Solberg

20 års erfaring som tømrer, hvor 9 år som byggmester.

7 år innen prosjektledelse/balkongmontasje

01/04/2025



Robert Solberg

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 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.

Byggegrunn er ukjent, men ser ut til at deler av den står på fjell

Merknader: Det er påvist noen sprekker og avskallet murpuss i grunnmuren

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Deler av krypkjeller er innsisert via luke i øst.

Det vises flere luker på utsiden, men disse er vanskelig å se fra innsiden da adkomst innover i krypkjeller er trangt og lite tilgjengelig.

Merknader: Det mangler fuktsperre på grunn.

Etter stikk fuktmåling i trevirke under bjelkelag vises det 23,8% fukt innhold.

Det er ikke uvanlig i krypkjeller, men det må sjekkes ved nøye mellomrom slik at det ikke oppstår fuktskader.

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Retning nord mot sør så skrår terrenget mot hytta.

Noe fall inn mot hytta.

Merknader: Siden dette er en naturtomt med delvis synlig fjell så kan dette føre med seg en del vann som blir stående mot grunnmuren. Spesielt når det er fall mot grunnmur. Siden det var en del snø så er det vanskelig å se hvordan dette er ivarettatt, men det bør gjøres tiltak slik at ikke vann blir stående mot grunnmuren og på sikt skape en fuktskade.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er 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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Utvendig kledning består av stående malt kledning i tømmermannskledning opp til taksperrer.

Videre opp til tak er det liggende kledning.

Det er påvist noe råteskader i bordkledningen. Spesielt nederst og noe rundt vinduer.

Ser ut til å være lite eller ingen lufting til utvendig kledning.

Merknader: Vedlikeholdsnivå bør trappes opp for at utvendig kledning skal opprettholde sin tiltenkte funksjon. Er det fukt/råteskader i utvendig kledning er det også en risiko på at det på sikt går fukt i bærende konstruksjoner. Noe som gir økt vedlikeholdsbehov.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Noen vinduer ser ut til å være fra byggeår og andre er det datostemplet 1984.

Merknader: På befaringsdagen er det ikke påvist noen punkterte glass.

Beslag under noen vinduer har lakken flasket av.

Det må beregnes noe vedlikehold da ingen av vinduene er nye og noen er i litt dårligere forfatning enn andre.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Taket er en saltak konstruksjon med takplater som er etterlignet takstein.

Blikk beslått pipe

Merknader: Gjennomføringer over tak og taket generelt er kun visuelt inspisert fra utsiden.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1947

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er skiftet undertak, så det gås ut ifra at undertaket er fra 1947 som er byggeår.

Merknader: I overgangen mellom soltakene i øst så har det samlet seg en god del kvist og blader i gradrennen. Dette stopper opp den tiltenkte funksjonen og det vil samle seg vann der det ikke skal samle seg vann. Dett bør fjernes og renses slik at tiltenkt funksjon igjen kan opprettes og fuktskader kan unngås.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loft er ikke undersøkt.

Konstruksjonen er saltak løsning

Merknader:

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er markterrasser mellom hovedhus og anneks samt sørsiden av bygningene.

Det var en del snø på befaringsdagen så overflatene er ikke undersøkt for sår etc.

Merknader: Rekkverket tilfredstilles ikke kravet til høyde på 1 meter.
Rekkverk ved trapp mangler.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Det er flislagt i dusjsonen og hvitmalt panel i taket. Resterende vegger er av mdf panel.
Ventil i form av en ventil som går inn i pipe.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er 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 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er flislagt med dusjnise i form av buede dusjdører som går på skinner.

Merknader: Hovedgulvet er tilnærmet flatt.
Topp terskel til topp sluk er mindre enn kravet på 25 mm.
Lokalt fall rundt sluk skal være på 1:50, det er det ikke i dette tilfelle.
Det mangler spalte under dør som gir rommet tilluft.

Med tanke på at dette er en hytte hvor det antas at det ikke dusjes hver dag så vil det fungere greit slik det er per i dag, men det bør gjøres oppmerksom på at sluk renses og at vann ikke blir stående. Da hindrer man en økt belastning på våtrommet og mindre risiko for fuktskader.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig membran.
Det er utført fuktsøk rundt på overflater. Tørt på befaringsdagen.

Merknader: Det er ikke foretatt hullboring da vannledninger enten er på yttervegg eller på murvegg.
Det er synlige vannledninger i rommet.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utført arbeid eller hva slags membran som er brukt.
Membranen er fra 2012 og er da 13 år på befaringsdagen.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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 tidløse profilerte fronter, Overskap med glassdører og separat vinhylle i hjørnet. Fliser over platetopp skaper en hygienisk arbeidssone.

Ellers er kjøkkenet beslått med malt mdf panel og vindu over kjøkkenkum i stål. Nedfelt i en heltre benkeplate. Ett - håndsgrep på blandebatteriet.

Merknader: Sokkelløst for enklere rengjøring under skaper og god lufting langs gulvet. Dette er bra grunnet at hytten står tidvis tom med lite varme på.

9. Rom under terreng

9.1 Krypkjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Krypkjeller er en råkjeller med utvendig inngang fra øst. Det er synlig fjell i grunn, stablet grunnmur som vegger og synlig underkant av bjelkelag (asfalt vindtett og lekter)

Dette "rommet" ser ut til å bli brukt som lager. Grundig undersøkelser er ikke blitt gjort da den skråner oppover og blir trangere lenger inn.

Referer også til punkt 1.2

Merknader: Det er utført stikk fuktsøk i lektene til bjelkelaget. Her ble det påvist forhøyede fuktverdier.

Men med tanke på været som var, manglende fuktsikring og at "rommet" blir brukt som oppbevaring så anbefales det videre undersøkelser når rommet er tømt og været ikke er så fuktig som det var på befaringdagen.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvet er ikke et vanlig gulv, men synlig fjell i grunn.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke boret hull da vegger er stablet stein i grunnmur og fjell i grunn.

Det er utført stikk fuktsøk i "himling" underkant bjelkelag. Her er det påvist forhøyede verdier.

Merknader:

10. VVS

TG 2

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter 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 ingen WC med innebygget sisterner.

Vann installasjoner er i følge egenerklæringen fra ukjent alder.

Rør og sammenkoblinger er synlige. Ingen tegn på lekkasjer på befaringsdagen.

Hovedstoppekran er i boden ved siden av soverommet. Den er ikke sjekket da anlegget er tømt for vann grunnet frost.

Selve røropplegget rundt trykktank og varmtvannsbereder er et oppvarmet rom.

Merknader:

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VVB er plassert i oppvarmet rom ved siden av soverom.

Den ser ikke ut til å være lekkasjesikret og det er ikke sluk på dette rommet.

Ser ingen avdryppning eller fuktskjolder rundt området der alt er plassert.

Merknader: VVB er fra Biltema og har ingen datostempling, så ukjent årstall.

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

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1947

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilasjon i fritidsboligen i form av ventiler.

Kullfilter avtrekksvifte på kjøkken.

Merknader:

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 2024

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2012

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Iht egenerklæringen så ble anlegget rehabilitert i 2012. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette heller ikke samsvarserklæring.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det gis varsel fra røykvarslere om at det er på tide og bytte batteri.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tg gis på grunnlag av merknader
1.2	Krypekjeller
	TG gis grunnet forhøyet fukt innhold og manglende fuktsperre på grunn.
2.1	Yttervegger
	TG gis grunnet råteskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG gis grunnet alder og noe manglende vedlikehold.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG gis på grunnlag av alder på konstruksjonen
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG gis på grunnlag av alder og merknader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG gis grunnet manglende rekkverk ved trapp samt alder på konstruksjoner. I følge egenerklæringen så er terrasser fra 2017.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG gis på grunnlag av alder på konstruksjoner.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG gis på grunnlag av lite/ingen fall. Eventuell lekkasjevann blir ikke ført til sluk da dusjdører er en hindring.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG gis på grunnlag av manglende dokumentasjon og alder.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG gis grunnet alder
9.1.1	Krypkjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG er gitt på grunnlag av alder og manglende fuktsikring mot grunn.
9.1.2	Krypkjeller Gulvets overflate
	TG gitt på grunnlag av merknader i 9.1.1
9.1.3	Krypkjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG gis på merkander skrevet i 9.1.1
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG gis på grunnlag av manglende dokumentasjon og alder.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG gis grunnet manglende dokumentasjon og lekkasjesikring.
10.5	Ventilasjon
	TG gis grunnet alder på anlegget

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	TG gis på grunnlag av merknad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-