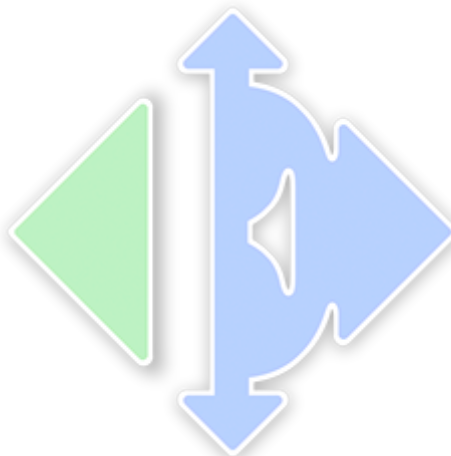


Fritidsbolig med uthus og båthus
Fugleneset 11
4521 Lindesnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Odd Kjell Skjørli
Dato: 10/02/2023

Høylandslia 37
Lyngdal 4580
90171822
post@tboks.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	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:457, Bnr: 46
Hjemmelshaver:	Birgitte Langer og Hans Guenter Langer
Tomt:	1273 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Fylkesvei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Privat, septiktank
Regulering:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Frende
Ligningsverdi:	328.000
Byggeår:	1993

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.02.2023
Forutsetninger (hindringer):	Det var ingen hindringer for utførelsen av befaringen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Flat og åpen og solrik tomt i eldre etablert hyttefelt med god adkomst fra kommunal vei.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt ringmur og gulvplate.
Yttervegger av trekonstruksjon, kledd utvendig med liggende trepanel.
Saltak av trekonstruksjon med kaldt loft, tekket med shingel papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig med uthus og båthus. Utvendige flater godt vedlikeholdt. 4 vindu byttet ut i 2021. Bygget utbygg på eksisterende hytte i 2000. Innvendige flater, det meste fra byggeår. Takteking nytt shingel tak lagt i 2023. Se forøvrig de enkelte postene i rapporten.

ANNET:

Pipeløp og ildsted:

Lettklinker pipe montert utvendig vegg i stuen på terrassen. Fundamentert på antatt steingrunn. Feieluke element av rustfri stål og sotplate foran på gulv på terrassen. Slemmet hvitpusset, med heldekkende pipebeslag over tak. Innvendig i stuen er det montert peisovn på stålplate mot gulv. Brannmur på yttervegg av teglstein. TG2

DOKUMENTKONTROLL:

Tilsendt kommunal info fra megler.
Egenerklæring.
Svarskjema fra selger for utvidet ny rapport.
Fremlagte dokumenter fra selger.
Eiendomsverdi.
Bilder fra befaringen.

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

Gulv av eik laminat. Gulv bad av belegg.
Vegger og tak av liggende lakkert skyggepanel.
Listverk er slette og lakkerte.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

1993: Uthus bygget likt med hyttens byggeår.
1996: Bygget båthus.
2000: Bygget utbygg på eksisterende hytte.
2011: Lagt belegg og kjøpt nytt dusjkabinett på bad.
2016: Kjøpt inn nye hvitevarer på grovkjøkken som fryser, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
2017: Montert digital måler i sikringsskap.
2019: Malt alle utvendige flater på hytten.
2021: Byttet ut 4 vinduer.
2023: Lagt nytt shingel tak.

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1 Etasje:	87		87	93
Sum bygning	87		87	93

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Uthus		28	28	30
Båthus		72	72	77
Sum bygning(er)		100	100	107

P-ROM:

Gang, 2 soverom, grovkjøkken, bad og stue/kjøkken.

S-ROM:

Uthus.

Båthus

MERKNADER OM AREAL:

Båthus ligger i nærliggende bukt utenfor tomten.

Ikke hele gulvarealet er medregnet i uthus grunnet manglende takhøyde.

Terrasse på framsiden med overbygget tak, og terrasse langs langsiden ved inngangsparti.

Arealmåling er utført med laser. Bruttomål er skjønnsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene som på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom. Rommene kan likevel være i strid med gjeldende forskrifter og kommunens retningslinjer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Infrarød badstue plassert på soverom.

Soverom har skyvedørsgarderober og skap.

GARASJE / UTHUS:

Uthus 28 m²:

Opprinnelig uthus bygget likt med hyttens byggeår 1993. Snekkerverksted med vedbod ca 10 m² i den ene enden med egen inngang. Inngang lager ca 18 m² i den andre enden. Gulv av støpt plate og grunnmur av pussede lettklinkerblokker. Utvendige flater som hytten. Uisolerte vegger og tak.

Båthus 72 m²:

Bygget i 1996

Utvendig støpte grunnmur mot landfast side. Pilarer i sjøen for fundament, av støpte betong i plastrør. Utvendig vegger av liggende malt kledning, vindu og dør. Yttertak tekket med asfalt shingel med undertak av kryssfiner malt innvendig. Innvendige vegger av malt kryssfiner. Trapp opp til hems, gulv av kryssfiner. Rikelig med lufteventiler i yttervegg på hems. Luker på hems for tilkobling av talje for løft av båt på ene siden.

Betong brygge mot land og bryggegang midt i bygget for mulighet for å legge til 2 båter. Nett for tilkomst båt i front for å hindre fugl komme inn. Rustfri tråd i møne utvendig for å hindre fugl å oppholde seg. Innvendig benk med vask tilkoblet enkelt vann og avløp for sløying av fisk.

Felles utvendig sikringskap for alle båthusene. Overspenningsvern, jordfeilbryter og digital måler fra 2017.

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:

Odd Kjell Skjørli

Over 30 års erfaring innen utførelse og ledelse av ulike byggeprosjekter som tømrer, byggmester, byggeleder, prosjektleder og takstmann.

10/02/2023

Odd Kjell Skjørli

1. Grunn og fundamenter

TG 2 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 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.

Støpt ringmur og støpt gulv plate på antatt isolert frostfri og masse.

Ved tilbygg og på terrasser er det montert beslag på mur mot terreng.

Det er ingen drenering rundt hytten. Nedløpsrør fra tak leder ned i rør og ut i terreng lengre utenfor hytten. Avløp fra bad-kjøkken (ikke toalett) leder ut i rør ned i gråvannskum på tunet.

Boligen har ingen drenering som i boliger med kjeller eller underetasje. Boligen antas å være fundamentert på drenerende masser.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Hytten ligger litt løftet opp, med fall fra plen og tun ut fra grunnmuren.

Nedløpsrør fra tak leder ned i rør og ut i terreng lengre utenfor hytten.

Ved tilbygg og på terrassen er det montert beslag på mur mot terreng. Noe antatt vannsig fra terreng i dette området. Her ligger muren og hytten lavere i terreng med tilfylt masse opp til beslag på mur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 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 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 og funnet i orden.

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

Antatt asfaltplater og isolert vegg etter datidens byggemetode.
Liggende malt dobbelfalset skygge kledning.
Listverk behandlet som kledning.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Ytterveggene er kledd utvendig med liggende trepanel og kledningen fremstår i god stand. Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Ytterveggene er kledd utvendig med liggende trepanel og kledningen fremstår i god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledning med en utforet lekt som hindrer tilgang for mus.

Merknader: Forventet utbedring av bindingsverk er 40-80 år.

Anbefalt overmaling av kledning er 6-12 år.

Forventet levetid på kledning yttervegg er 40-60 år.

Forventet levetid vindskyer av tre er 20 år.

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.

Malte trevinduer, topphengslet med 2 lags isolerglass fra byggeår.

4 nye vinduer byttet ut i 2021. 2 stk i stuen og 1 på hvert soverom.TG1

Hoveddør og terrassedør av malt tre med glass og høy brystning fra byggeår.

Merknader: Forventet levetid på trevinduer er 20-60 år.

Normal garanti på isolerglass er 5-10 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Forventet levetid på tredører er 20-40 år.

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

4. Tak

TG 2 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.

Uisolert og luftet takkonstruksjon av tre bygget som saltak. Undertak av kryssfiner, malt innenfra på loft. Isolert gulf/himling ned til boligen.

Lufting i gesims dekket med perforerte plater.

Takrenner og nedløpsrør av plast.

Heldekkende beslag over pipe.

Nedløpsrør fra tak leder ned i rør og ut i terreng lengre utenfor hytten.

Lettklinker pipe montert utvendig vegg i stuen på terrassen. Fundamentert på antatt steingrunn. Feieluke element av rustfri stål og sotplate foran på gulf på terrassen. Slemmet hvitpusset, med heldekkende pipebeslag over tak.

Innvendig i stuen er det montert peisovn på stålplate mot gulf. Brannmur på yttervegg av teglstein.

Merknader: Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Forventet levetid på plast takrenner og nedløp er 25-35 år

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1991/2023

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Tekket med asfalt shingel, nytt nå i 2023.

Heldekkende beslag over pipe, fuget tett til shingel.

Merknader: Forventet levetid på asfalt shingel er 25-35 år.

5. Loft

TG 2 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.

Uisolert og luftet takkonstruksjon bygget som saltak. Undertak av kryssfiner, malt innenfra på loft. Isolert gulv/himling ned til boligen. Tett gulv med furuplank.

Lufting dekket med perforerte plater i gesims.

Lys og strømkontakter. Vindu i gavl.

Tilkomst via lukestige fra gang.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke 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 på framsiden og inngangssiden av impregnerte materialer. Levegg mot tunet.

Malte spiler på rekkverk og beisede terrassebord.

Gulvbjelker ligger på svill på grunnmur. Ytterkant gulvbjelker hviler på søyler av tre montert på galvaniserte rør på støpte fundamenter.

Rekkverk og levegg malt i 2019.

Merknader: Forventet reparasjon av terrasse er 25-35 år.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med toalett, bide, og vask med underskap og overskap med speil og lys. 2011: Lagt belegg og kjøpt nytt dusjkabinett på bad.

Ventil i yttervegg og elektrisk oljeovn på gulv.

Vegger og tak av lakkert liggende panel.

Merknader: Forventet levetid dusjkabinett er 20 år.

Forventet levetid på toalett og vasker er 30-50 år.

Forventet levetid på armatur er 15-30 år.

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 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.

Belegg fra 2011 med oppbrett til vegg. Klemlist skrudd til vegg for å holde oppbrett til vegg.

Ligger teppe over. Sluk under dusjkabinett med belegg brettet oppi. Sluk er ikke inspisert grunnet manglende adkomst under dusjkabinett.

Selger opplyser om at belegg er oppbrettet til dørterskel. Dette er ikke synlig grunnet list skrudd fast og fuget til terskel.

Merknader: Forventet levetid på baderoms belegg er 20-25 år.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg fra 2011 med oppbrett til vegg. Klemlist skrudd til vegg for å holde oppbrett til vegg.

Ligger teppe over. Sluk under dusjkabinett med belegg brettet oppi. Sluk er ikke inspisert grunnet manglende adkomst under dusjkabinett. Belegg til sluk og sluk inspisert fra kant av dusjkabinett, og ingen avvik observert.

Selger opplyser om at belegg er oppbrettet til dørterskel. Dette er ikke synlig grunnet list skrudd fast og fuget til terskel.

Det er boret hull i vegg i vindfang tilstøtende rom. Ingen avvik.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader.

Merknader: Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-75 år.

Forventet levetid vannrør av kobber er 25-50 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1993

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.

Furu heltre profilert lakkert fronter, med furu laminert benkeplate. Kjøl/frys, komfyr med kokeplate. Ventilator med rør ut i overskap og ut av yttervegg med lamellventil. Ventilator med god funksjon. Under vask er hovedvann inntak med vannmåler og stoppekran. Uttak for vann med stoppekran til oppvaskmaskin og vaskemaskin på grovkjøkken på andre siden av veggen. Uttak og stoppekran for utevann under sokkel i hjørneskap. Varmtvannstank under kjøkkenbenk på 120 liter fra 1992. Godt vantrykk og avrenning fra avløp.

Merknader: Det er brukt fuktindikator på gulv, i skap under vask og i åpen vegg under vask uten å ha målt for høye verdier.

Forventet levetid vannrør av kobber er 25-50 år.

Forventet levetid på avløpsledninger av plast er 25-50(75) år.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1991

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Kommunalt vann.

Avløp til privat septiktank på 6 m³.

Kum for grovvann på tunet.

Direkte avløp i rør fra dusjkabinett ned i sluk.

Uttak for vann med stoppekran til oppvaskmaskin og vaskemaskin på grovkjøkken på andre siden av veggen for kjøkken.

Utevann utenfor kjøkkenvegg. Uttak og stoppekran for utevann under sokkel i hjørneskap kjøkken.

Merknader: Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-75 år.

Forventet levetid vannrør av kobber er 25-50 år.

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1992

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannstank under kjøkkenbenk på 120 liter fra 1992.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannstank er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 1993

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1993

Det var sist inspisert i 1993

Det var rengjort i 1993

Anlegget ble sist fornyet i 1993

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kjøkkenventilator med rør ut i overskap og ut av yttervegg med lamellventil. Ventilator med god funksjon. 2 ventiler ut av yttervegg på bad. Ventil i yttervegger.
Godt ventilert loft med luftespalter i gesims.

Merknader:**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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke dokumentert.

Det elektriske anlegget ble installert i 1991

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1991

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Varmekabler i gulv i alle rom.

Elektrisk oljeovn på gulv bad. Lyssensor på utelys. Sikringsskap i gang med automatsikringer. Kursoversikt med 13 kurser. Jordfeilbryter og overspenningsvern. Digital måler fra 2017. Røykvarsler i gang. Parabol på yttervegg stue.

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.

Tilleggsopplysninger:

Hytten: Lagt frem tegninger og dokument av godkjent tinglyst tomt. Ikke fremlagt byggemelding og tegninger på opprinnelig hytte.

Utbygg på hytten: Fremlagt godkjent byggemelding og tegning på utbygg fra 6.06.00.

Uthus : Lagt frem godkjent tegning uthus 7 m2 fra 20.09.93. Uthus er nå BRA 28 m2 men der er ikke fremlagt noe dokumenter på utvidelsen.

Båthus: Fremlagt godkjente tegninger og godkjent byggemelding 18.09.91.

Ferdigattest båthus 30.09.93.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Begrenset tilsyn og adkomst for kontroll av mur. Ved tilbygg og på terrassen er det montert beslag på mur mot terreng. Noe antatt vannsig fra terreng i dette området. Usikkerhet angående tilstand grunnmur og med tilførsel av vann fra terreng og alder på konstruksjon tilsier TG2
1.3	Terrengforhold
	Ved tilbygg og på terrassen er det montert beslag på mur mot terreng. Noe antatt vannsig fra terreng i dette området. Usikkerhet angående tilstand grunnmur og med tilførsel av vann fra terreng tilsier TG2
2.1	Yttervegger
	2019: Malt alle utvendige flater på hytten. Yttervegger oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Ytterveggene er kledd utvendig med liggende trepanel og kledningen fremstår i god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledning med en utforet lekt som hindrer tilgang for mus. Alder på konstruksjon og kledning, og med manglende lufting tilsier TG2.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Terrassedør er montert ett bord i bunn. Dette for råteskade i bunn av dør som er et utsatt sted.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Taktekking noe værslitt og papp felt blåst vekk før nytt er lagt 2023, dette sammen med alder takkonstruksjon passert halve forventet levetid, tilsier TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Taktekking noe værslitt og papp felt blåst vekk før nytt er lagt 2023, dette sammen med alder takkonstruksjon passert halve forventet levetid, tilsier TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk og levegg malt i 2019. Noe svak konstruksjon fører til sig og ujevnheter på gulv og rekkverk.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Vegger og tak av lakkert liggende panel fra byggeår. Alder på overflater og overflatebehandling tilsier TG2.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Forventet levetid på varmtvannstank er 20 år og er utgått på dato. Overflater rom TG1
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vannrør av kobber og avløp av plastrør og septiktank fra byggeår.
10.5	Ventilasjon
	Ingen elektrisk vifte montert på bad, men eier lufter alltid med vindu ved dusjing opplyser han.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er 29 år og har en forventet levetid på 20 år. Den står i kjøkkenbenk og er ikke lekkasjesikret. lekkasje kan påføre skade på innredninger og gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-