

Enebolig
Svenskestuvegen 8
2067 Jessheim



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 12/02/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:142, Bnr: 22
Hjemmelshaver:	Svein-Harald Afdal og Siri Afdal
Tomt:	665,7 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1998

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

08.02.2024

Oppholdsvær og 14 minusgrader.
Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 08.02.2024.

Det var noe begrenset inspeksjons mulighet av utvendig terreng, terrasse, utebod og yttertak, grunnet snø og is på befaringdagen. Skjulte avvik kan forekomme.

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

Forutsetninger (hindringer):

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

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

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

Oppdragsgiver:

Svein-Harald Afdal og Siri Afdal

Tilstede under befaringen:

Svein-Harald Afdal

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med gruset ankomstområde inn til garasjen og inn til inngangsparti. Opparbeidet gressplen med beplanting.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1998, huset har halvvalm-tak tekket med takstein. Støpt fundament til grunn, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen holder en grei standard, fremstår som ok vedlikehold med noe alder og bruksslitasje på vaskerom. Se punkter i rapporten.

ANNET:

Frittstående utebod. Saltak og tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel.
Utebod er ikke satt tilstandgrad TGIU.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 08.02.2024.
Egenerklærings skjema 06.02.2024 og 09.02.2024.
Byggetegninger fra byggeår.
Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av Næss Installasjon AS den 13.04.2016 og 27.06.2016.
Avsluttet El- tilsynssak 06.12.2023.
Sluttkontroll/samsvarserklæring for utførte avvik etter El-tilsynssak 08.02.2024.
Dokumentasjon på rørarbeider utført av Håkon Udnes AS den 07.10.1997 og 10.10.1997.
Tinglysing 04.06.1997.

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

- 1.Etasje vegger: Tapet, malt tapet, ubehandlet trepanel og malt trepanel.
- 1.Etasje tak/himlinger: Malte MFD plater.
- 1.Etasje gulv: Fliser, vinylbelegg og laminat.
- 2.Etasje vegger: Fliser, malt trepanel og ubehandlet trepanel.
- 2.Etasje tak/himlinger: Malte MDF plater, ubehandlet trepanel og malt trepanel.
- 2.Etasje gulv: Laminat, furugulv og fliser

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier/hjemmelshaver opplyser om:

Nytt kjøkken (Sigdal) i 2016 (egeninnsats).

Lagt laminat gulv i 1 og 2 etasje 2016.

Montert ny inngangsdør i 2016.

Montert ny terrassedør i 2023.

Montert ny peis i 2002.

Nytt bad i 2.etasje i 2002.

Oppgradert elektriske anlegget i 2016.

Byttet hele strømmettet i 2016 (gikk fra 1,5 kvadrat på 15 amp til 2,5 kvadrat i hele 1 etasje).

Videre ble det lagt opp nytt strømmett til kjøkken. Alle sikringene ble byttet ut, utført av Næss installasjon den 13.04.2016 og 27.06.2016.

Lagt opp lys på terrassen ute i 2022 (egeninnsats)

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.Etasje	85				82	3
2.Etasje	59			3	57	2
SUM BYGNING	144			3	139	5
SUM BRA	144					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		46				
SUM BYGNING		46				
SUM BRA		46				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 144m². 1.Etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og bod.

BRA-e: 46m². Garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 190m². 1.Etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og bod.
Garasje.

TBA: 3m². 2.Etasje: Balkong.

P-rom: 139m². 1.Etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.
2.Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

S-rom: 5m². 1.Etasje: Bod.
2.Etasje: Bod.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

Markterrasse på baksiden av boligen ble ikke oppmålt eller satt tilstandgrad grunnet mye snø og is på befaringsdagen.

Frittstående utebod ble ikke oppmålt eller satt tilstandgrad grunnet mye snø og is foran dør til bod på befaringsdagen.

Målt takhøyde i gang 1.etasje 2,37m.

Mål takhøyde på det høysete punket i loftstue 2,38m².

2.etasje har skråhimling, ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak, oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 59m² + AHL 14m² = GUA 73m².

2.etasje i garasje har ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde, Målt takhøyde 1,85m. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av ALH (Areal med lav takhøyde). AHL 46m² = GUA 46m².

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.Etasje: Entre/gang med trapp, bod og stue.

2.Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bod.

Se beskrivelse i rapporten under andre rom.

BRA-i:

144m².

1.Etasje: Entre/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og bod.

BRA-e:

46m2. Garasje.

ANDRE MERKNADER:

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, peisovn på stue 1.etasje, varmekabler i entre, bad, vaskerom og toalettrom.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

12/02/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Grunnmur fra byggeår.

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område med middels mulighet for marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Merknader: Normal alder og værslitasje. TG1

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Relativ flat tomt med gruset ankomstområde inn til garasjen og inn til inngangsparti. Opparbeidet gressplen med beplanting.

Drenering antatt fra byggeår:

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres ingen synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen.

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

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

Merknader: Normal alder og bruksslitasje. TG1

Fall fra grunnmur var ikke mulig å måle, grunnet mye snø og is på befaringsdagen. TGIU

Ingen 1.4 Støttemurer

Eneboligen har ingen støttemur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 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.

Yttervegger med stående malt/beiset trepanel kledning antatt isolert med mineralull fra byggeår.

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

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

Merknader: På befaringdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Ytterkledning har en småskade på hjørnekasse, noe avflassing av maling og stedvis tørrsprekker. TG2

Ytterkledning og vindskier har behov for vask og behandling. TG2

Det mangler museband . TG2

Eier/hjemmelshaver har montert katteluke på vegg ved terrassedør, katteluke er ikke tilstrekkelig montert. TG2

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 hvitmalte trerammer har dobbelt isoleringsglass fra byggeåret.

Ett vindu med hvitmalte trerammer har dobbelt energiglass fra 2022.

Terrassedør med hvitmalte trerammer har dobbelt energiglass fra 2022.

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

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

Ytterdør med malt overflate og glassfelt fra 2016.

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

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

Innvendige profilerte hvit malte dører fra byggeåret.

Malte dørgerikter.

Malte fotlister.

Lakkerte terskler.

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

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

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av vindu og terrassedør fra 2022, det er en liten skade på terrassedør utvendig og det mangler pyntesprosser utvendig på vindu.. TG2

Eier/hjemmelshaver opplyser om at han skal bytte ett vindu til på soverom i 2 etasje og montere tilbake pyntesprosse på vindu før salg.

Vinduer og innvendige dører fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har noen alder og bruksslitasje. TG2

Ytterdør har små slitemerker på innvendig flate. TG2

Det er små hakk og merker på nedre del av dørgerikter og fotlister. TG2

Det mangler dørgerikter i 2.etasje, eier/hjemmelshaver opplyser at disse skal montres før salg.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.

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

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning 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 er påvist ventilering/lufting.

Halvvalm-tak tekket med takstein fra byggeår.

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

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

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

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

Det mangler snøfanger på hele yttertaket.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra 1998

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Halvvalm-tak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

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

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

Merknader: Fra bakkeplan og stige ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i taktekkningen. Taktekkningen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger på loft. TGI

Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra byggeår.

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

Merknader: Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

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.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i stue 2.etasje.

Kryploft har ikke gangbart gulv.

Merknader: kryploft ble inspisert/befart fra stige i tak/himlingsluke, det var begrenset inspeksjons mulighet på kryploft grunnet lagring og trang tilkomst.

Fra stige fremstår kryploft i god stand, men ytterligere undersøkelser anbefales.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG iu 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: Entreplating, terrasseplating og balkong.

Entreplating oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markterrasse med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og pergola.

Balkong på 3,6m2 med adkomst via loftstue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk.

Merknader: Entreplating, og markterrasse ble ikke oppmålt eller satt tilstandgrad grunnet mye snø og is på befaringsdagen. TGIU.

Skjulte avvik kan forekomme. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Balkong har stedvis tørrsprekker på rekkverk og håndrekk. TG2

Det er ett behov for vask og behandling.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe som er kledd med plastbelagt stål over tak fra 1998.

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

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

Peisovn i stue 1.etasje fra 2002.

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

Elementpipe og peisovner, har normal alder og bruksslitasje. TG1

Eier/hjemmelshaver opplyser at det har været kontroll fra lokale brann-og feievesen, ingen avvik funnet.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Innvendige trapper med malte trinn, malt håndrekk og opptrinn fra byggeår.

Merknader: Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2

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

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Det er stedvis små slitemerker på trinn og noe på håndrekk. TG2

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Vaskerom 1.etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Tapet.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Vaskerom fra byggeår inneholder:

Underskap med glatte folierte fronter.

Laminert benkeplate med underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rørstokkskap. Se punkt 13.1.

Varmtvannsbereider. Se punkt 13.2.

Hovedstoppekran. Se punkt 13.1.

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

Merknader: På befaringdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på veggoverflatene. TG1

Tak/himling, innredning fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

Vegger har stedvis glipper i tapeten i innhjørner og merker etter gamle veggfester. TG2

Alder og bruksslitasje.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra byggeår.

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

Merknader: På befaringdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldig utvalgt steder av overflate gulv. TG1

Det er sprekk og bom (hulrom) i gulvflis ved innredning. TG2

Flisegulv har alder og bruksslitasje. TG2

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1998

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Smøremembran fra byggeår.

To sluk under innredning.

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

Merknader: På befaringsdagen ble det ikke boret hull fra tilstøtende rom til vaskerom, grunnet at rør føres igjennom kjøkkenvegg, det er høy mulighet for å skade rør ved en hull boring.

Det ble utført fuktmålinger med fuktindikator på vegger og gulv. Se punkt om fuktmålinger 10.1.1 og 10.1.2.

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran.

Eier/hjemmelshaver opplyser at han selv har lagt - smørt membran på gulv og vegger. (Egeninnsats).

I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da eier/hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.

10.2 Bad 2.etasje**TG 2** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2002 inneholder:

Vegghengt dusj, med ett-greps blandebatteri og svingbar glassdør og glassvegg.

Innfliset badekar med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt speilskap med lys.

Rørstokkskap.

WC med innbygd susterne.

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

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

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på veggoverflatene. TG1

Baderomsinnredning har alder og bruksslitasje. TG2

Det er ett hull etter gammelt veggfeste i dusjsone. TG2

Eier/hjemmelshaver opplyser at han skal tette hull før salg.

Det er begrenset tilkomst til rørstokkskap, da baderomsinnredning er montert foran rørstokkskap. TG2

TG 2 10.2.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2002.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Merknader: Det ble målt noen høye fuktverdeier på tilfeldige utvalgte steder på gulvflaten, eier/hjemmelshaver opplyser at han har dusjet dagen før befaringsdagen.

Gulvet ble målt med krysslaser.

Deler av gulv har ikke tilstrekkelig fall og følgende fall til sluk. Det ble målt 05mm pr 100mm og 15mm fra terskel til sluk. TG2

Kravet er 10mm pr 100mm og 25mm fra treskel til sluk.

Det er stedvis kalk flekker på fiser og i flisefug i dusjsone. TG2

Det er stedvis gule fuger i dusjsone. TG2

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2002 i følge eier.

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.

Membran fra 2002.

Sluk i dusjsone og under badekar.

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Merknader: Under hull boring ble det observert at det er montert fuktsperre i vegg mot soverom, dette gjøre at det kan forekomme kondens med dobbel fuktsperre. TG2, i grenseland til TG3.

Det ble målt normale fuktverdeier i bunnsvill. TG1

Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk, eier/hjemmelshaver opplyser at det ligger en underliggende membran under støp.

Se punkt 10.2.1 og 10.2.2 for fuktmålinger.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1998

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt tapet.

Tak/himling: Malt MDF plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2016 inneholder:

Sigdal kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.

Laminert benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonkoketopp, mikrobølgeovn, vinskap, kjøleskuff, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med utsug ut.

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

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales.

Innredning fremstår i god stand, det er noen små hakk i skapbunn og på nedre del av innredning. TG1

Det er to hakk i laminatgulv. TG2. Se punkt 12.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

1.Etasje: Entre/gang med trapp, bod og stue.

2.Etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bod:

1.Etasje vegger: Tapet, malt tapet, ubehandlet trepanel og malt trepanel.

1.Etasje tak/himlinger: Malte MFD plater.

1.Etasje gulv: Fliser, vinylbelegg og laminat.

2.Etasje vegger: Malt trepanel og ubehandlet trepanel.

2.Etasje tak/himlinger: Malte MDF plater, ubehandlet trepanel og malt trepanel.

2.Etasje gulv: Laminat og furugulv.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

Merknader: Vegger i 2.etasje og vegger i gang 1.etasje fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

Vegger i stue og boder har stedvis små sprekker, det er merker etter gamle veggfester og etter bilder. TG2

Tak/himlinger i malte MDF plater i boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

Malt trepanel i tak/himling på loftstue har alder og bruksslitasje. TG2

Laminatgulv på loftstue har svank/bull i gulv ved bad, små hakk på kjøkken og små fuktsveller i entre/gang. TG2

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

13. VVS**TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1998

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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 sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.

WC med innebygd sisterner på bad og wc på sokkel på toalettrom.

Sluk på bad og vaskerom.

Rørstokkskap plassert på vegg i vaskerom og bak baderomsinredning på bad.

Hovedstoppekran plassert på vaskerom.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Varmtvannsbereder. Se punkt 13.2.

Utekran. TGIU.

Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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

Normal alder og bruksslitasje. TG1

Det fremlegges dokumentasjon på rørarbeider utført av Håkon Udnes AS den 07.10.1997 og 10.10.1997.

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør montert til varmtvannsbereder. TG2

Innebygd sisterner har ingen veggspalte. TG2

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på ca 197 L plasser på vaskerom med sluk i gulv.

Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Merknader: Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.
Normal alder og bruksslitasje. TG1

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se punkt 15.

2010 – Krav til fast tilkobling 2kW

2014 – Krav til fast tilkobling 1,5kW

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:**TG 1** 13.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner, peisovn på stue 1.etasje, varmekabler i entre, bad, vaskerom og toalettrom.

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

Peisovn og pipe. Se punkt 7.

Normal alder og bruksslitasje. TG1

Det mangler panelovn på loftstue, eier/hjemmelshaver opplyser at han skal montere panelovn før salg.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, elektrisk ventilering på bad, vaskerom og toalettrom. Kjøkkenventilator med utsug ut.

Merknader: I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

TG 1 13.6 Toalettrom

Vegger: Tapet.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat.

Toalettrom i 1.etasje fra byggeår inneholder:

WC på sokkel.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt spil.

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

Normal alder og bruksslitasje. TG1

14. Garasje – uthus**TG 2** 14.1 Garasje – uthus

Garasje på 46m² oppført i 2005 med halvvalm-tak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, tradisjonelt trebindingsverk med liggende malt/beiset trepanel fra byggeår og elektrisk leddport. Egent sikringskap. Loftetasje med innredet rom. Se punkt merknad om areal.

Frittstående utebod. TGIU

Merknader: På befaringdagen ble det målt høye fuktverdier på gulv. TG2 Det er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte under fundament.

Det er små sprekker i garasjedekke. TG2

Yttervegger, ytterdør og vindskier har behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2

Yttertak. TGIU, grunnet mye snø og is på befaringdagen ble yttertak ikke inspisert/befart.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2023

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1998

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2016

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod 1.etasje.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

20 fordelingskurser.

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

Eier/hjemmelshaver fremlegger:

Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av Næss Installasjon AS den 13.04.2016 og 27.06.2016.

Avsluttet tilsynssak 06.12.2023.

Sluttkontroll/samsvarserklæring for utførte avvik etter tilsynssak 08.02.2024.

Eier/hjemmelshaver opplyser at han selv har trukket kabel og montert lys på markplattning utvendig. TG2

I.h.t NS 3600 så gis det beste fall tilstandgrad TG2 da eier/hjemmelshaver har elektriske arbeider selv og uten dokumentasjon.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2.

2010 – Krav til fast tilkobling 2kW

2014 – Krav til fast tilkobling 1,5kW

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 bygget.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger ingen oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Se merknad om areal.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse av hovedhuset, det foreligger ingen ferdigattest boligen eller garasjen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Ytterkledning har en småskade på hjørnekasse, noe avflassing av maling og stedvis tørrsprekker. TG2 Ytterkledning og vindskier har behov for vask og behandling. TG2 Det mangler museband . TG2 Eier/hjemmelshaver har montert katteluke på vegg ved terrassedør, katteluke er ikke tilstrekkelig montert. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av vindu og terrassedør fra 2022, det er en liten skade på terrassedør utvendig og det mangler pyntesprosser utvendig på vindu.. TG2 Eier/hjemmelshaver opplyser om at han skal bytte ett vindu til på soverom i 2 etasje og montere tilbake pyntesprosse på vindu før salg. Vinduer og innvendige dører fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og har noen alder og bruksslitasje. TG2 Ytterdør har små slitemerker på innvendig flate. TG2 Det er små hakk og merker på nedre del av dørgerikter og fotlister. TG2 Det mangler dørgerikter i 2.etasje, eier/hjemmelshaver opplyser at disse skal montres før salg. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2
8.1	Etasjeskillere
	Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i eneboligen, med en lengde på ca 2 meter. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Det er stedvis små slitemerker på trinn og noe på håndrekke. TG2
10.1.1	Vaskerom 1.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger har stedvis glipper i tapeten i innhjørner og merker etter gamle veggfester. TG2 Alder og bruksslitasje.
10.1.2	Vaskerom 1.etasje Overflate gulv
	Det er sprekk og bom (hulrom) i gulvflis ved innredning. TG2 Flisegulv har alder og bruksslitasje. TG2
10.1.3	Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Eier/hjemmelshaver opplyser at han selv har lagt - smørt membran på gulv og vegger. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da eier/hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.
10.2.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling

	<p>Baderomsinnredning har alder og bruksslitasje. TG2</p> <p>Det er ett hull etter gammelt veggfeste i dusjsone. TG2</p> <p>Eier/hjemmelshaver opplyser at han skal tette hull før salg.</p> <p>Det er begrenset tilkomst til rørstokkskap, da baderomsinnredning er montert foran rørstokkskap. TG2</p>
10.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	<p>Det ble målt noen høye fuktverdeier på tilfeldige utvalgte steder på gulvflaten, eier/hjemmelshaver opplyser at han har dusjet dagen før befaringsdagen.</p> <p>Deler av gulv har ikke tilstrekkelig fall og følgende fall til sluk. Det ble målt 05mm pr 100mm og 15mm fra terskel til sluk. TG2</p> <p>Kravet er 10mm pr 100mm og 25mm fra terskel til sluk.</p> <p>Det er stedvis kalk flekker på fliser og i flisefug i dusjsone. TG2</p> <p>Det er stedvis gule fuger i dusjsone. TG2</p>
10.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Under hull boring ble det observert at det er montert fuktsperre i vegg mot soverom, dette gjøre at det kan forekomme kondens med dobbel fuktsperre. TG2, i grenseland til TG3.</p> <p>Det settes tilstandsgrad TG2 grunnet manglende dokumentasjon for membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.</p> <p>Det er ingen synlig mansjett under klemring i sluk, eier/hjemmelshaver opplyser at det ligger en underliggende membran under støp.</p>
12.1	Andre rom
	<p>Vegger i stue og boder har stedvis små sprekker, det er merker etter gamle veggfester og etter bilder. TG2</p> <p>Malt trepanel i tak/himling på loftstue har alder og bruksslitasje. TG2</p> <p>Laminatgulv på loftstue har svank/bull i gulv ved bad, små hakk på kjøkken og små fuktsveller i entre/gang. TG2</p>
13.5	Ventilasjon
	<p>I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.</p>
14.1	Garasje – uthus
	<p>På befaringsdagen ble det målt høye fuktverdier på gulv. TG2 Det er en indikasjon på at det ikke ligger tettsjiktet under fundament.</p> <p>Det er små sprekker i garasjedekke. TG2</p> <p>Yttervegger, ytterdør og vindskier har behov for vask, behandling og vedlikehold. TG2</p>
15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	<p>Det settes tilstandsgrad TG2 på punkt om dokumentasjon, grunnet at det er ingen dokumentasjon på el-tilsyn og dokumentasjon på installering av anlegge fra byggeår.</p> <p>Eier/hjemmelshaver opplyser at han selv har trukket kabel og montert lys på markplattung utvendig. TG2</p> <p>I.h.t NS 3600 så gis det beste fall tilstandgrad da eier/hjemmelshaver har elektriske arbeider selv og uten dokumentasjon.</p> <p>Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2.</p> <p>2010 – Krav til fast tilkobling 2kW</p> <p>2014 – Krav til fast tilkobling 1,5kW</p>