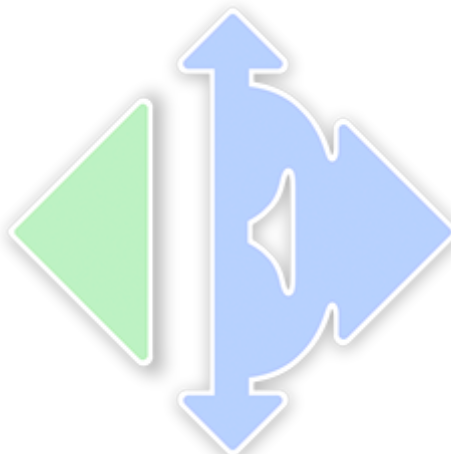


Enebolig
Leiv Holthes veg 11 B
2066 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 02/01/2024

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	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:7, Bnr: 31
Hjemmelshaver:	Inger-Lise Harstad og Roger Grønsås
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	688,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 18 534.- i 2023
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	1 761 072.- i 2022
Byggeår:	1962

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

20.12.2023

Oppholdsvær og 8 minusgrader.

Boligen ble kontrollert/inspisert i dagslys den 20.12.2023.

Det var noe begrenset inspeksjons mulighet av utvendig terreng, terrasser, takrenner, pipe over tak og yttertak, grunnet snø og is på befaringsdagen.

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:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, vannbåren varme, 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:

Inger-Lise Harstad og Roger Grønsås

Tilstede under befaringen:

Inger-Lise Harstad og Roger Grønsås

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfaltert ankomstområde inn til inngangsparti og garasje. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig opprinnelig oppført i 1962, huset har saltak tekket med flat takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel kledning antatt isolert med mineralull. Betong- og bjelkelagskonstruksjon i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen holder en gjennomgående god standard og fremstår som godt vedlikeholdt, se beskrivelse på punkter i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme i kjeller og på bad i 1 etasje, varmepumpe i 1 etasje, varmekabler på bad i 2 etasje. Peis med innsats i stue og peisovn på kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 20.12.2023.

Megler (meglerpakken) 22.12.2023.

Byggetegninger.

Egenerklæringsskjema 07.12.2023.

Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av Egil Knudsen AS den 20.08.2020.

Kopi av faktura fra Elektro og Gass service AS for varmepumpe service den 25.01.2021.

Risikovurdering og sluttkontroll på det elektriske anlegget i boligen utført av Sørums Elektriske AS den 08.11.2012.

Tilsynsrapport fra brann og redning utført den 11.04.2023.

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

Kjellervegger: Malt gips, fliser og malt mur.

Kjellertak/himlinger: Malt gips.

Kjellergulv: Parkett og fliser.

1.Etasje vegger: Malt gips, fliser og malt mur.

1.Etasje tak/himlinger: Malt gips.

1.Etasje gulv: Parkett og fliser.

2.Etasje vegger: Malt gips, fliser og malt mur.

2.Etasje tak/himlinger: Malt gips.

2.Etasje gulv: Parkett og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Se punkt 9.1.1, 9.1.2 og 9.1.3 for rom under terreng (kjelleretasje).

1.Etasje: Entre, gang med trapp, bod, bad, toalettrom, soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.Etasje: Gang med trapp, bad og soverom 4:

Vegger, tak/himlinger i boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt, det er noen merker etter gamle veggfester og bilder. Normal alder og bruksslitasje. TG1

Gulv i boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt, det er noen små slitemerker på overflaten. Normal alder og bruksslitasje. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU

Trapp fra 1 etasje ned til kjeller og trapp fra 1 etasje opp til 2 etasje har lakkerte tinn og malte sidevanger og håndrekker.

Fremstår i god stand, normal alder og bruksslitasje. TG1

Trapp opp til 2 etasje mangler håndrekke på veggside. Det er krav om håndrekke på begge sider i ett trappeløp. TG2

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

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 05mm til 17mm i kjelleretasje . TG1

Retningsavvik målt lokalt avvik på 05mm til 10mm i 1 etasje . TG1

Retningsavvik målt lokalt avvik på 05mm til 15mm i 2 etasje . TG1

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

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver/ eier opplyser om:

Bad/våtrom: Alt nytt av vegg, gulv, rør el o.l 2011-2012 Totalrenovert av forrige eier. utført av UKB håndverk AS og Bråthen Rør AS
Tettesjikt/membran/sluk: Alt nytt i 2011-2012 Totalrenovert av forrige eier.

Byttet ut mange halogen spotter til led. i 2019. Utført av Egil Knudsen AS.

Alt el arbeid er fra 2011-2012 er Sørums Elektriske AS, totalrenovert av forrige eier.

Montert Wollbox (elbillader) utført av Egil Knudsen AS ca 2018.

Terrasse/garasje/tak/fasade: Alt nytt 2011-2012 Totalrenovert av forrige eier. Utført av SAB bygg AS.

Innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen: Andre etasje med takterrasse, soverom og bad. Garasje og utvendig bod. Utført av forrige eier.

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

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 Januar 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	89				82	7
1.Etasje	113			120	109	4
2.Etasje	23			16	23	
SUM BYGNING	225			136	214	11
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		72				
Utebod		8				
SUM BYGNING		80				
SUM BRA	80					

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-standard-for-areal- og volumberegninger-av-bygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-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: 225m². Kjeller: Kjellerstue, bad, vaskerom/teknisk rom, soverom 1, soverom 2 og bod.

1.Etasje: Entre, gang med trapp, bod, bad, toalettrom, soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.Etasje: Gang med trapp, bad og soverom 4.

BRA-e: 80m². Garasje og utebod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 305m². Kjeller: Kjellerstue, bad, vaskerom/teknisk rom, soverom 1, soverom 2 og bod.

1.Etasje: Entre, gang med trapp, bod, bad, toalettrom, soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.Etasje: Gang med trapp, bad og soverom 4.

Garasje og utebod.

TBA: 136 m². Terrasse, markplattinger, overbygget inngangsparti og takterrasse.

P-rom: 214m². Kjeller: Kjellerstue, bad, vaskerom/teknisk rom, soverom 1 og soverom 2.

1.Etasje: Entre, gang med trapp, bad, toalettrom, soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.Etasje: Gang med trapp, bad og soverom 4.

S-rom: 11m².

Kjeller: Bod 7m².

1.Etasje: Bod 4m².

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om det er P-rom eller S-rom, men det kan være i strid med tekniske forskrifter eller byggemeldte krav.

Det er utilstrekkelig dagslysinfall i deler av kjelleretasje. Deler av arealet tilfredsstiller ikke kravene som stilles i byggeforskriftene til rom for varige opphold, men arealene er tatt med som p-rom med bakgrunn i rommes utforming, innredning og bruk på befaringsdagen.

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.

Grunnet mye snø og is på befaringsdagen var det begrenset oppmålings muligheter av utvendige markplattinger og terrasser. Det kan forekomme areal avvik.

Målt takhøyde i kjeller: 2.26m, 2.09m og 1.95m.

Målt takhøyde i 1.Etasje: 2.30m og 4.08 (på det høyeste punktet).

Målt takhøyde i 2.Etasje: 2.27m.

GARASJE / UTHUS:

Isolerte garasje på 72m² oppført 2011, har saltak tekket med flat takstein, støpt fundament til grunn, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel kledning antatt isolert med mineralull. Innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater og gulvfliser. To stk elektriske leddporter, varmepumpe og elbillader. Hems for lagring.

Yttervegger, yttertak, undertak, innevegger, leddporter, dører fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Normal alder og bruksslitasje. TG1

På befaringsdagen ble det målt noe høye fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på gulv innvendig i garasjen.

Det er en indikasjon på at støpt dekke ligger direkte på grunn uten fuktsperre (plast) .TG2

Utebod på 8m². Normal alder og bruksslitasje. TG1

P-ROM:

Kjelleretasje: Kjellerstue, bad, vaskerom/teknisk rom, soverom 1 og soverom 2.

1.Etasje: Entre, gang med trapp, bad, toalettrom, soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.Etasje: Gang med trapp, bad og soverom 4.

S-ROM:

Kjeller: Bod.

1.Etasje: Bod.

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 23 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

02/01/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller avvik. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

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.

Grunnmur i betong fra 1962.

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

Drenering er ifølge hjemmelshaver/eier fra 2011/2012.

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

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår.

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

Merknader: Normal alder og værslitasje. TG1

Det ble målt noe høye fuktverdier på gulv i kjellerbod TG2. Se punkt 9.1.2 og 9.1.3.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Relativt flat tomt med asfaltert ankomstområde inn til inngangsparti og garasje. Opparbeidet gressplen med beplantning.

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: Det var begrenset inspeksjons mulighet av utvending terreng og fall fra grunnmur, grunnet snø og is på befaringsdagen. TGIU

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger fra 2011/2012 med liggende malt/beiset trepanel kledning antatt isolert med mineralull.

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: Befaring/visuell kontroll ble tatt fra bakkeplan.

Ytterkledning fremstår i god stand og god vedlikehold, normal alder og værslitasje. TG1

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 2-lags energiglass datert 2011.

Terrassedører med malte trerammer har 2-lags energiglass datert 2011.

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.

Malt ytterdør med glassfelt antatt fra 2011.

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 hvitmalte glatte dører fra 2011/2012.

Malte dørgerikter.

Lakkerte 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 tilfeldige valgte vinduer og terrassedører i boligen, Ingen avvik. TG1

Innvendige dører og ytterdør er visuelt undersøkt og funksjonstestet, ingen avvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

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

4. Tak

TG iu 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.

Saltak tekket med flat takstein fra 2011/2012.

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

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

Takrenner og nedløp i stål fra 2011/2012.

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

Merknader: Takkonstruksjon er inspisert/befart fra bakkeplan og fra stige uten at det er tegn til skjevheter. TG1

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

Eier/hjemmelshaver opplyser om at det har forekommet avdrypp mellom gesims og takrenne over terrassen.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2011/2012

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

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 anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltak teknet med flat takstein fra 2011/2012 og undertak i trekonstruksjon.

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

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

Teglstein skorstein som er kledd med plastbelagt stål over tak.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålplater med plastbelegg 30 - 50 år.

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

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

Merknader: Fra bakkeplan ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i taktekkingen. Taktekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i 1 etasje. Normal alder og bruksslitasje. TG1

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kryploft med adkomst via takluke bod i 1 etasje.

Merknader: Kryploft ble ikke inspisert/befart grunnet at takluke satt fast og var ikke mulig å åpne uten å bruke verktøy eller gjøre destruktive inngrep i tak/takluken. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA: 136 m2. Terrasse, markplattinger, overbygget inngangsparti og takterrasse.

Overbygget inngangsparti med fliselagt trapp på ca 3m2.

Markplattning på 12m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markplating på 11m2 med pergola oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markplating på 61m2 med trapp opp til terrasse, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag

Terrasse på 33m2 med adkomst via stue/kjøkken med terrassebord, blomsterkasser og trerekkverk.

Takterrassen på 16m2 med adkomst via gang i 2 etasje med terrassebord og rekkverk i frostet glass. Sluk midt på gulvdekket.

Merknader: Det var begrenset inspeksjons mulighet av terrassebord, grunnet snø og is på befaringsdagen.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke fremlegges dokumentasjon på utført tettsjikt under takterrassen og overbygget inngangsparti.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips med downlights.

Bad fra 2011/2012 inneholder:

Dusjkabinett med ett-greps blandebatteri.

Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med glatte folierte skuffer.

Vegghengt speil.

WC med innbygd sisterner.

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 av overflate vegg. TG1 Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med vannbåren varme.

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

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

Gulvet ble målt med krysslaser, det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Gulvet har litt motfall fra sluk til terskel. TG2

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011/2012

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 2011/2012.

Sluk midt på gulvet.

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

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

Merknader: På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom (kjellerstue) til bad. Det ble målt normale fuktverdier. TG1

Se punkt 7.1.1 og 7.1.2 om fuktmåling.

Ingen synlig mansjett under klemring, det kan være at det ligger en underliggende banemembran eller tilsvarende. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

7.2 Vaskerom/teknisk rom kjeller

TG 1 7.2.1 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 gips med downlights.

Vaskerom fra 2011/2012 inneholder:

Vaskerominnredning med hvite glatte folierte fronter og skuffer.

Laminert benkeplate og underlimt stålvaske med ett-greps blandeblender.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Skyvbare garderobeskaps dører inn til teknisk rom.

Teknisk rom fra 2011/2012 inneholder:

Vegger: Malt mur/betong.

Tak/himling: Malt mur/betong.

Sikringskap. Se punkt 11.

Flexit sentralstøvsuger. TGIU.

Varmtvannsbereider. Se punkt 10.2.

Fordelingskap til balansert ventilasjon. Se punkt 10.5.

Rørøpning for vannbåren varme. Se punkt 10.3.

Hovedstoppekran. Se punkt 10.1.

Normal forventet levetid for vaskerom 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 av overflate vegg. TG1
Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 2 7.2.2 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med vannbåren varme.

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

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

Gulvet ble målt med krysslaser, det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2011/2012

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 2011/2012.
Sluk midt på gulvet.

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

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

Merknader: På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom (kjellerstue) til bad. Det ble målt normale fuktverdier. TG1

Se punkt 7.2.1 og 7.2.2 om fuktmåling.

Det er ingen synlig mansjett under klemring, det kan være at det ligger en underliggende banemembran.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran på vaskerom.

Ytterligere undersøkelser må gjøre.

7.3 Bad 1 etasje

TG 1 7.3.1 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 gips med downlights.

Bad fra 2011/2012 inneholder:

Vegghengte dusj med ett-greps blandebatteri og glassvegg.

Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med glatte folierte skuffer.

Vegghengt speil.

WC med innbygd sisterner.

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 av overflate vegg. TG1
Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med vannbåren varme.

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

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate gulv. TG1 Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011/2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra 2011/2012.

Sluk i dusjsone.

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

Merknader: På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, grunnet av vanninstallasjoner går i yttervegg og badets plassering.

Se punkt 7.3.1 og 7.3.2 om fuktmåling.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

7.4 Bad 2 etasje

TG 1 7.4.1 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 gips med downlights.

Bad fra 2016 inneholder:

Dusjnisje med vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri.

Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med glatt foliert front.

Vegghengt speilskap med lys.

WC med innebygdt sistene.

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 av overflate vegg. TG1 Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

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

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate gulv. TG1
 Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra 2016.
 Sluk i dusjsone.

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

Merknader: På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom (soverom 1) til bad. Det ble målt normale fuktverdier. TG1

Se punkt 7.4.1 og 7.4.2 om fuktmåling.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran.
 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011/2012
 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 råtne i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips. Glass plater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips med downlights.

Kjøkken (Drømmekjøkken) fra 2011/2012 inneholder:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.

Laminat benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.

To stk kombikjøleskap.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, induksjonkøketopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med utsug til anlegg.

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/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Normal alder og bruksslitasje. TG1

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerstue, bod, soverom 1 og soverom 2.

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Malt gips og malt mur/betong.

Tak/himlinger: Malt gips.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder av overflate vegg. TG1

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Normal alder og bruksslitasje. TG1

Garderobeskap er ikke stat tilstandsgrad. TGIU.

Det er utilstrekkelig dagslysinfall i deler av kjelleretasje (kjellerstue). Deler av arealet tilfredsstiller ikke kravene som stilles i byggeforskriftene til rom for varige opphold, men arealene er tatt med som p-rom med bakgrunn i rommes utforming, innredning og bruk på befaringsdagen.

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.

Gulv: Parkett og fliser.

Merknader: På befaringsdagen ble det målt noe høye fuktverdier på flisegulv i bod. Det er en indikasjon på at støpt dekke ligger direkte på grunn uten fuktsperre (plast). TG2

Det ble målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder generelt i resten av kjelleretasjen. TG1

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Se punkt 9.1.1 og 9.1.2 om fuktmåling.

Balansert ventilasjon med varmegengiving. Se punkt 10.5.

Merknader: På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom (kjellerstue) til bad. Det ble målt normale fuktverdier. TG1

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011/2012

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

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

WC med innebygd systerne på alle bad og på toalettrom.

Sluk på alle bad og på vaskerom.

Hovedstoppekransen plassert på teknisk rom.

Stoppekransen under kjøkkenbenk.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom. Se punkt 10.2.

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

WC med innbygd systerne har ingen spalte på vegg, det foreligger ingen dokumentasjon på innbygd systerne. TG2

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder plassert på teknisk rom.

Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

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

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme i hele kjelleretasjen og bad i 1 etasje.

Antatt levetid for plastrør er 25 - 50 år.

Antatt levetid for pumper i rørstokkskap er 20 år.

Merknader: Normal alder og bruksslitasje. TG1

TG 1 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme i kjeller og på bad i 1 etasje, varmepumpe i 1 etasje, varmekabler på bad i 2 etasje. Peis med innsats i stue og peisovn på kjøkken.

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.

Peisovner, normal alder og bruksslitasje. TG1

Avvik etter tilsyn fra Øvre Romerike Brann og Redning.

To sider i kjeller er ikke synlig for kontroll, grunnet at det er tildekket med gipsplater på to sider.

Det er uvisst hva som er bak, menn på grunnlag av skorsteinen er en helsteinsvang på disse sidene og lite sot i skorsteinene er brannfaren lav.

Vannbåren varme. Se punkt 10.3.

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

IVT Nordic Inverter varmepumpe plassert i gang i 1 etasje (ukjent år). Kun visuelt inspisert TG1. Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Antatt levetid for varmepumpe er 12-15 år

Bosch varmepumpe plassert i garasje (ukjent år). Kun visuelt inspisert TG1. Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Antatt levetid for varmepumpe er 12-15 år

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2011/2012
Det var sist inspisert i 2011/2012
Det var rengjort i ,eier bytter filter hvert halvår
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Antatt levetid for balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er 15 - 25 år.

Merknader: Anlegget er kun visuelt inspisert. TG1 Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

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 ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2011/2012

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 teknisk rom.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

30 fordelingskurser.

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, TG1 eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det fremlegges samsvarserklæring:

Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført av Egil Knudsen AS den 20.08.2020.

Kopi av faktura fra Elektro og Gass service AS for varmepumpe service den 25.01.2021.

Risikovurdering og sluttkontroll på det elektriske anlegget i boligen utført av Sørums Elektriske AS den 08.11.2012.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg fra 1980, hovedbygning byggemeldt i 1962 (opprinnelig bygg), takoppløft byggemeldt i 2016, garasje byggemeldt i 2011 og fasadeendring byggemeldt i 2012.

Det foreligger ikke ferdigattest for takoppløft 2016, garasje 2011 og fasadeendring 2012.

Det er utilstrekkelig dagslysinfall i kjelleretasje. Deler av arealet tilfredsstiller ikke kravene som stilles i byggeforskriftene for rom til varige opphold, men arealene er tatt med som p-rom med bakgrunn i rommes utforming, innredning og bruk på befaringsdagen.

Trapp opp til 2 etasje mangler håndrekke på veggside. Det er krav om håndrekke på begge sider i ett trappeløp. TG2

Eier opplyser om:

Lekkasje sidevegg balkong 2. etg, innsig av vann i kjøkkentak, utbedret som egeninnsats.

Nabovarsel, anmodning om forhåndskonferansen - Rådhusvegen 20, 22, 24 og 26.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Se punkter i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	Gulvet ble målt med krysslaser, det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Gulvet har litt motfall fra sluk til terskel. TG2
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Ingen synlig mansjett under klemring, det kan være at det ligger en underliggende banemembran eller tilsvarende. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.2.2	Vaskerom/teknisk rom kjeller Overflate gulv
	Gulvet ble målt med krysslaser, det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2
7.2.3	Vaskerom/teknisk rom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemring, det kan være at det ligger en underliggende banemembran. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran på vaskerom. Ytterligere undersøkelser må gjøre
7.3.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.4.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
9.1.2	Kjellerstue, bod, soverom 1 og soverom 2. Gulvets overflate
	På befaringsdagen ble det målt noe høye fuktverdier på flisegulv i bod. Det er en indikasjon på at støpt dekke ligger direkte på grunn uten fuktspærre (plast). TG2 Det ble målt normale fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder generelt i resten av kjelleretasjen. TG1