

Selveier enebolig
Elgfaret 6
2090 Hurdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 15/08/2025

Valhallavegen 10
Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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:32, Bnr: 185
Hjemmelshaver:	Frøydis Knai Fjelldal
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 054 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat adkomst via offentlig vei
Vann:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Ikke opplyst om
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1984

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

14.08.2025

Oppholdsvær og 20 varmegrader.
Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Forutsetninger:

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, lekkasjesikring i form av waterguard, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Hjemmelshavers muntlige og skriftlige opplysninger om vedlikehold, påkostninger og oppgraderinger er lagt til grunn. Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Oppdragsgiver:

Frøydis

Tilstede under befaringen:

Frøydis og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt. Utearealer med belegningsstein i adkomstområde, grøntarealer med plen, beplantninger og hekk. Hagen fremstår vedlikeholdt og velstelt.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter. Støpt plate til grunn. Grunnmur i leca. Yttervegger over grunnmur med bindingsverksvegger med stående trepanel.
Valmtak av trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår som generelt greit vedlikeholdt, men med bruks/vær slitasje og aldring av bygningsdeler. Det er avdekket forhold som krever tiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid, noe som må tas i betraktning ved planlegging av videre vedlikehold.

Eldre boliger vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggtekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet med to stk. peiser i 1.etasje, en peis og en vedovn i underetasje. Panelovner, elektrisk gulvvarme og luft til luft varmepumpe.

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.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:
Skjema eierskifterapport

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

Gulv: Fliser, vinylbelegg, tregulv, parkett, laminat og teppegulv.

Vegger: Ubehandlet trepanel, pussede overflater, brystningspanel, malt strie/tapet, malt trepanel, pussede overflater, pussede malte overflater, fliser, tapet, behandlet trepanel, leca blokker, ukompletert med isolasjon, skifer.

Tak: Takess plater, ubehandlet trepanel,

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Underetasje og 1.etasje.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk. Løsnet tapet med hulrom eller luftlomme mellom tapetet og veggen forekommer, dette forekommer også stedvis på tak-ess plater. Fargeforskjeller på overflater av UV-lys må forventes ut ifra alder. TG2.

Gulv registreres bom (hulrom) under fliser kjøkken og entre i 1.etasje, og flislagte gulv i underetasje. Fliser kjøkkengulv er det registrert løse fliser, oppsprekking av flisfuger. Parkett og tregulv registreres generelt med knirk i gulv og undergulv. Forøvrig fremstår gulvet i grei stand med alder tatt i betraktning, det forekommer slitemerker/hakk/sår i gulv på generelt basis som må forventes utifra alder og bruk. TG2

Retningsavvik målt lokalt avvik på 8-9mm i underetasje og 10-11mm i 1.etasje. Totalt målt 14-15mm underetasje og 19-20mm i 1.etasje. TG2.

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.

Innvendig trapp fra 1.etasje til underetasje mangler håndløper begge sider i trappens løp og er ikke ihht. gjeldene forskrifter. Det er krav om rekkverk/håndløper på begge sider i ett trappeløp. Maks åpninger i mellom for stående rekkverk er 10cm. Maks åpninger mellom trinn er også maks 10cm. Derfor TG2.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Huset er oppført i 1984, men tilbygg i kjeller og overetasje, hvor stua ligger nå ble bygget i 1996.

Garasje med tilbygg er oppført ukjent år.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	131m ²			71m ²	84m ²	47m ²
1.Etasje	145m ²				142m ²	3m ²
SUM BYGNING	276m ²			71m ²		
SUM BRA	276m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje m/boder		57m ²				
SUM BYGNING		57m ²				
SUM BRA	57m ²					

BRA-i:

Underetasje: Gang m/trapp, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bad, sov.1, sov.2, stue/kjøkken, og entre.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, wc-rom, bod, sov.1, sov.2 og garderobe.

BRA-e:

Garasje m/ tre stk. boder.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 276m²

Underetasje: Gang m/trapp, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bad, sov.1, sov.2, stue/kjøkken, og entre.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, wc-rom, bod, sov.1, sov.2 og garderobe

BRA-e: 57m².

Garasje m/ tre stk. boder.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 333m²

Underetasje: Gang m/trapp, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bad, sov.1, sov.2, stue/kjøkken, og entre.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, wc-rom, bod, sov.1, sov.2 og garderobe.

Garasje m/ tre stk. boder.

TBA: 71m².Terrasse entre 6m².Østvendt terrasse 12m²Sør/vestvendt terrasse 53m².

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 byggeteknisk 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 ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt 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/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Romhøyder:

Underetasje: Gang m/trapp 2,16m, bod.1 2,15m, bod.2 2,15m, bod.3 2,13m, bod.4 2,23m, bad 2,23m, sov.1 2,18m, sov.2 2,13m, stue/kjøkken 2,18m, og entre 2,18m.

1.etasje: Entre 2,43m, gang 2,43m, stue 2,42m, kjøkken 2,43m, wc-rom 2,46m, sov.1 2,44m, sov.2 2,44m.

To av bodene i garasje har deler av arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en

tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 57m² + AHL 1m² = GUA 58m².

GARASJE / UTHUS:

Delvis isolert dobbelgarasje med 3 stk. boder.

Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Vegger oppført som bindingsverksvegger, kledd med stående kledning utvendig. Valmtak av takkonstruksjon i trevirke med betongtakstein som takteking.

Det registreres mose på tak og misfarget takrennebeslag. Takrennebeslag i plast har flere hull. Det savnes snøfanger som kan hindre nedfall av snø/is med fare for skade. Vindskibord viser råteskader.

Det registreres lufting i underkant av kledning, men musebånd mangler. Betydelig oppløsning av støpt plate til grunn. Innvendig er deler av vegger/tak kledd, men fremstår ukomplett; dampsperre mangler flere steder. Elektriske bokser står åpne, og både kabler og bokser er ikke tilstrekkelig festet.

Tilbygg på garasje med to av bodene antas oppført i senere, ukjent år, og fremstår ufagmessig utført. Taket på tilbygget har annet fall enn det eksisterende taket. Det registreres svikt i golv innvendig i bod.

Garasjen fremstår ellers i ok stand tatt alder og bruks-/værslitasje i betraktning, men med flere påpekte avvik, mangler og ukomplett. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

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:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

15/08/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det stort sett aldri finnes 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 med stedvis avskallinger av overflatebehandling, det forekommer riss/sprekker i grunnmur.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Visuelt synlig knotteplast uten topplist langsmed den visuelt tilgjengelige delene av grunnmur på befaringsdag. Står disponibel for fuktinntrengning uten topplist. Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det ble utført fuktsøk av overflater som indikerer fuktverdier i grenseland, enkelte steder av tilgjengelige overflater nedre del av vegg og gulv i rom under terreng. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 40 år ved riktig montering.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drensledninger er 2-5 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge eier.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen ligger i delvis skrånet terreng der det er tilnærmet flatt deler rundt bolig.

Merknader: Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Enkelte stedvis sprekker i kledning. Helhetlig vurderes kledningen som godt vedlikeholdt. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak. Foruten enkelte malingsavflassing av takrennebord og gesims. Bemerket at gesims har enkelte bord som henger da de ikke er tilstrekkelig anfestet spikerslag. Fremstår med alder og normal værslitasje.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1983.

Vindu med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2005.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1996.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1983.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justeringer. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, foruten sidefelt ved inngangsdør.

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

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass med sidefelt. Ukjent produksjonsår. Bemerket at sidefelt har en sprekke i glasset og er derfor punktert.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1994.

Terrassedør av tre med 3-lags glass, produsert i 1983.

Terrassedør av tre med 2-lags glass, produsert i 1995.

Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Forventet levetid vurderes tilnærmet passert.

Profilerte og slette innvendige dører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Flere av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm, med slitasje over tid. Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder. Fremstår med alder og bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 2- 6 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakking av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Valmtak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og ytterst begrenset inspisert fra gardintrapp loftsluke. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med betongstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten stedvis mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Dette punktet gis derfor TG2.

Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes regnværsdag. TGIU.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting skorstein i metal i stål er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
 Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i himling.

Loftet ble ytterst begrenset inspisert visuelt fra gardintrapp i luke, da det ikke var gangbart gulv fra luke til den gangbare sonen. Den synlige delen av loftet fremstår generelt som tørr under befaringen. Bemerktes noe mørkere partier på undersiden av undertak og rundt den nærmeste gjennomføringen. Enkelte hull i undertak forekommer. Gjennomføringer med isolasjon og dampspærre vurderes ikke tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.
 Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: 71m².

Terrasse entre 6m².

Bjelkelag i tre med solid trevirke benyttet som terrassebord. Bordene er forøvrig ubehandlet. Fremstår med alder, værslitasje, tørkesprekker og med behov for vedlikehold. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU. Rekkverk er målt til 93cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand.

Østvendt terrasse 12m²

Bjelkelag i tre med behandlet terrassebord. Fremstår med alder, værslitasje og tørkesprekker. Vesentlig svikt i trapp for tilkomst til terrasse og svekkelser i forankring og understøttelse/fundament av terrasse og rekkverk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Rekkverk er forøvrig målt til 80cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng.

Sør/vestvendt terrasse 53m².

Markterrasse med bjelkelag i tre og behandlede terrassebord. Fremstår med alder, værslitasje og tørkesprekker. Svikt i fundamentering langsmed den ene husveggen. Ytterligere undersøkelser må foretas. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU. Platå fra terrassedør er rekkverk målt til 59cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende områder. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt trepanel med ubehandlet trepanel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over.

- Dusjhjørne
- Gulvstående WC
- Opplegg til vaskemaskin.

TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder og bruksslitasje og uegnede materialer i våtsone.

Forøvrig ble det ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av tilgjengelige overflater på befaringsdag

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke 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 ikke 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.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje. Det registreres tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjsone. Det er utført endringer på badet, ukjent hvilket år. Det kan derfor ikke tas stilling til gjeldende forskrift med krav til våtrom for det eksakte året. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det registreres bom (hulrom) under fliser. Ikke avdekket øvrige svekkelser av betydning, under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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 ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra åpen tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringdag.

Membranen kan ikke konstateres og det er ingen synlig slukmansjett i sluk. Derfor TG2.

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Bad 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er 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 vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med tak-ess plater i himling.

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over.

- Badekar

- Gulvstående WC

- Opplegg til vaskemaskin.

TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder, bruksslitasje, enkelte hull og ikke tilstrekkelig fylt flisfuger.

Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen over badekar. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Bemerk oppsprekking av overflatebehandling rundt en av downlightene med mørkere partier på downlight. Forøvrig ble det ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av tilgjengelige overflater på befaringdag.

Merknader:

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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand med alder i betraktning. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Ingen krav til fall på gulv mot sluk fra byggeår. Kun krav til at gulvet er vanntett.

TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i gulv er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag.

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken underetasje****TG 2** 8.1 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

Det er 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.

Innredning med 1-speil fronter og heltre benkeplate.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Kokeplate med avtrekk over. Integrert oppvaskmaskin med frittstående komfyr og kjøl/frys.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.
Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Knirk i gulv. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag.

Innredningen fremstår med alder og bruksslitasje. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under vanninstallasjon (oppvaskmaskin). Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Ingen komfyrvakt ved kokeplate.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

8.2 Kjøkken 1.etasje

TG 2 8.2 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er 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.

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Oppvaskkum av stål med sidefelt, innebygd såpedispenser, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Kokeplate med avtrekk over. Oppvaskmaskin, mikroovn og dobbel kjøl/frys. Platetopp og ekstra koketopp på gass.
Integrert komfyr.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.
Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag.

Innredningen fremstår med alder og normal bruksslitasje. Såpedispenser har svekket funksjon grunnet skade.
Hjemmelshaver opplyser at et av hjørneunderskap ikke fungerer slik som tiltenkt. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er ingen lekkasjesikring eller komfyrvakt. Det var heller ikke krav til dette fra byggeår.
Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Anbefales likevel montert.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
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 påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det registreres hull etter gamle oppheng/hyller/bilder etc. og er å forvente med tanke på alder og bruk. Sol og UVstråling vil gulne overflater generelt og dette må forventes ut ifra alder. Det bemerkes skjoldete/mørkere overflater opptil flere steder (spesielt ved gjennomføringer) og fremstår som heksesot og/eller støvkondens. Sprekker i trepanel forekommer. Registreres kalkutslag på pussede overflater i en av bodene. Rom under terreng fremstår forøvrig i normalt stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Vurderingen er basert på de visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdag.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er påvist sprekker i fuger
Det er påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Registreres generelt med knirk i gulv og/eller undergulv, flislagte gulv med bom (hulrom) under fliser. Oppsprukkede og løse fliser mellom rom som benyttes som entre og stue/kjøkken. Gulv forøvrig fremstår i normal stand. Hakk/sår/riper og fargeforskjeller med tanke på sol og UV-stråling må forventes ut ifra alder og bruk.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det boret hull i yttervegg stuedel for å måle fukt i yttervegg mot terreng. Ved fuktmåling i bunnsvill/lekt registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Det bemerkes at dette kun er et enkelt sted i kjellerens yttervegger og gir et øyeblikksbilde, dette friskmelder ikke kjellerens helhet. Dette punktet må sees i sammenheng med 1.1 i denne rapporten.

Det er utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Stort sett normale fuktverdier som indikeres. Det forekommer indikasjoner som viser noe forhøyede indikasjoner som er i grenseland. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast.
Vannrør i metall, kobber og plast.
Gulvstående WC på toalettrom og begge bad.
Sluk i gulv begge bad.
Det bemerkes rustdannelser på skruer klemring bad underetasje.

Stoppekran plassert i bod i kjelleretasjen. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
Bemerkes kondensdannelser på tilførsel ved hovedstoppekran.
Opplegg for vaskemaskin på begge bad.
Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det registreres irr på flere overganger av synlige vannrør.
Vask på toalett fyller seg raskere enn vannet drenerer.

Det er utført arbeider med nye vann og avløpsrør delvis i boligen, fra ukjent år. Hvorvidt dette er fagkyndig utført eller ei, er uvisst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da store deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid vurderes tilnærmet passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194L plassert i bod rom under terreng.
Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Registreres lekkasjesikring i form av waterstop funksjon, sensor kan med fordel plasseres nærmere bereder.

Berederen fremstår fra eldre dato. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Berederen har passert sin forventede levetid, tiltak må foretas.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg samt ventiler i flere av vinduer. Kjøkken 1.etasje, WC rom og bad 1.etasje er utstyrt med mekanisk avtrekk til det fri, ifølge hjemmelshaver. (Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.)

Avtrekk bad 1.etasje, WC rom og begge kjøkken er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med god avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader.

Naturlig ventilering bad underetasje er å anse som en mindre god løsning.

Det savnes tilfredsstillende tilluft til bad under dørblad til begge bad.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

Avtrekk over platetopp på begge kjøkken er av ukjent eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og/eller ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i rom under terreng med automatsikringer og 20 merkede kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Bemerkes at det registreres opptil flere løse kabler, teipede ender på kabler i rom under terreng, 1.etasje, kaldtloft og garasje m/boder og utvendig. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er utført opptil flere elektriske arbeider i boligen etter 1999 der det ikke er fremlagt samsvarserklæring på.

Hjemmelshaver opplyser at det ble foretatt EL-tilsyn i boligen i 2023. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for resultatet av tilsynet. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon. (Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er registrert rom under terreng i boligen. Rommene er ikke godkjent for varig opphold. Ytterligere undersøkelser må foretas.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet 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. Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det stort sett aldri finnes 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 med stedvis avskallinger av overflatebehandling, det forekommer riss/sprekker i grunnmur. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Visuelt synlig knotteplast uten toppliste langsmed den visuelt tilgjengelige delene av grunnmur på befaringsdag. Står disponibel for fuktinntrengning uten toppliste. Drenering og sikring mot vann og fuktighet vurderes å ha passert sin forventede levetid. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Det ble utført fuktsøk av overflater som indikerer fuktverdier i grenseland, enkelte steder av tilgjengelige overflater nedre del av vegg og gulv i rom under terreng. Ytterligere undersøkelser må foretas.
1.3	Terrengforhold Boligen ligger i delvis skrånet terreng der det er tilnærmet flatt deler rundt bolig. Det er viktig at terrenget har heller ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. 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.
2.1	Yttervegger Yttervegger oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt stående trepanel. Enkelte stedvis sprekker i kledning. Helhetlig vurderes kledningen som godt vedlikeholdt. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak. Foruten enkelte malingsavflassing av takrennebord og gesims. Bemerket at gesims har enkelte bord som henger da de ikke er tilstrekkelig anfestet spikerslag. Fremstår med alder og normal værslitasje.
3.1	Vinduer og ytterdører

	Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1983. Vindu med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2005. Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1996. Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1983. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene har behov for justeringer. Det registreres alder og bruks/værslitasje av vinduer. Optimal funksjonalitet vil være begrenset grunnet alder. Forventet levetid vurderes passert. Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, foruten sidefelt ved inngangsdør. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass med sidefelt. Ukjent produksjonsår. Bemerkes at sidefelt har en sprekk i glasset og er derfor punktert. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1994. Terrassedør av tre med 3-lags glass, produsert i 1983. Terrassedør av tre med 2-lags glass, produsert i 1995. Fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Forventet levetid vurderes tilnærmet passert. Profilerte og slette innvendige dører. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Flere av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm, med slitasje over tid. Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder. Fremstår med alder og bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taket er tekking med betongstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten stedvis mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Dette punktet gis derfor TG2. Fall på takrenner og nedløp samt overganger og skjøter er ikke funksjonstestet, dette må eventuelt undersøkes regnværsdag. TGIU.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Kaldt loft med adkomst fra luke i himling. Loftet ble ytterst begrenset inspisert visuelt fra gardintrapp i luke, da det ikke var gangbart gulv fra luke til den gangbare sonen. Den synlige delen av loftet fremstår generelt som tørr under befaringen. Bemerkes noe mørkere partier på undersiden av undertak og rundt den nærmeste gjennomføringen. Enkelte hull i undertak forekommer. Gjennomføringer med isolasjon og dampspærre vurderes ikke tilstrekkelig tett. Ytterligere undersøkelser må foretas.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	TBA: 71m². Terrasse entre 6m². Bjelkelag i tre med solid trevirke benyttet som terrassebord. Bordene er forøvrig ubehandlet. Fremstår med alder, værslitasje, tørkesprekker og med behov for vedlikehold. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU. Rekkverk er målt til 93cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Forøvrig fremstår terrasse i normalt god stand. Østvendt terrasse 12m² Bjelkelag i tre med behandlet terrassebord. Fremstår med alder, værslitasje og tørkesprekker. Vesentlig svikt i trapp for tilkomst til terrasse og svekkelser i forankring og understøttelse/fundament av terrasse og rekkverk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Rekkverk er forøvrig målt til 80cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng. Sør/vestvendt terrasse 53m². Markterrasse med bjelkelag i tre og behandlede terrassebord. Fremstår med alder, værslitasje og tørkesprekker. Svikt i fundamentering langsmed den ene husveggen. Ytterligere undersøkelser må foretas. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU. Platå fra terrassedør er rekkverk målt til 59cm. Etter gjeldende forskrift er det krav til rekkverk på minst 1m høyde når terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende områder. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling Flislagte vegger og malt trepanel med ubehandlet trepanel i himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. - Dusjhjørne - Gulvstående WC - Opplegg til vaskemaskin. TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder og bruksslitasje og uegnede materialer i våtsone. Forøvrig ble det ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av tilgjengelige overflater på befaringsdag
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv Flislagt gulv. Overflatene fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje. Det registreres tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjsone. Det er utført endringer på badet, ukjent hvilket år. Det kan derfor ikke tas stilling til gjeldende forskrift med krav til våtrom for det eksakte året. Ytterligere undersøkelser må foretas. Det registreres bom (hulrom) under fliser. Ikke avdekket øvrige svekkelser av betydning, under besiktigelsen.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert fra åpen tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Membranen kan ikke konstateres og det er ingen synlig slukmansjett i sluk. Derfor TG2. Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

	Flislagte vegger med tak-ess plater i himling. Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blande batteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning over. - Badekar - Gulvstående WC - Opplegg til vaskemaskin. TG2 vurderes da overflatene fremstår med alder, bruksslitasje, enkelte hull og ikke tilstrekkelig fylt flisfuger. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen over badekar. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Bemerkes oppsprekking av overflatebehandling rundt en av downlightene med mørkere partier på downlight. Forøvrig ble det ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av tilgjengelige overflater på befaringsdag.
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Flisløst gulv. Overflatene fremstår i god stand med alder i betraktning. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen. Ingen krav til fall på gulv mot sluk fra byggeår. Kun krav til at gulvet er vanntett. TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjikt og sluk
	Sluk i gulv er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringsdag. Ytterligere undersøkelser må foretas. Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For å sikre at rommet tåler dagens bruk og redusere risikoen for fukt- og vannskader, anbefales full oppgradering av våtrommet.
8.1	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	Innredning med 1-speil fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum av stål med 1-greps blande batteri og avløpsrør av plast. Kokeplate med avtrekk over. Integrert oppvaskmaskin med frittstående komfyr og kjøøl/frys. Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Knirk i gulv. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Innredningen fremstår med alder og bruksslitasje. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det er installert lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under vanninstallasjon (oppvaskmaskin). Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Ingen komfyrvakt ved kokeplate.
8.2	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje

	Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Oppvaskkum av stål med sidefelt, innebygd såpedispenser, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Kokeplate med avtrekk over. Oppvaskmaskin, mikroovn og dobbel kjøl/frys. Platetopp og ekstra koketopp på gass. Integrert komfyr. Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Det er utført fuktsøk av gulv overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Innredningen fremstår med alder og normal bruksslitasje. Såpedispenser har svekket funksjon grunnet skade. Hjemmelshaver opplyser at et av hjørneunderskap ikke fungerer slik som tiltenkt. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det er ingen lekkasjesikring eller komfyrvakt. Det var heller ikke krav til dette fra byggeår. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført i TEK 10 og er fortsatt gjeldende. Anbefales likevel montert.
9.1.1	Rom under terreng Veggenes og himlingens overflater
	Det registreres hull etter gamle oppheng/hyller/bilder etc. og er å forvente med tanke på alder og bruk. Sol og UVstråling vil gulne overflater generelt og dette må forventes ut ifra alder. Det bemerkes skjoldete/mørkere overflater opptil flere steder (spesielt ved gjennomføringer) og fremstår som heksesot og/eller støvkondens. Sprekker i trepanel forekommer. Registreres kalkutslag på pussede overflater i en av bodene. Rom under terreng fremstår forøvrig i normalt stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Vurderingen er basert på de visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdag.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	Registreres generelt med knirk i gulv og/eller undergulv, flislagte gulv med bom (hulrom) under fliser. Oppsprukkede og løse fliser mellom rom som benyttes som entre og stue/kjøkken. Gulv forøvrig fremstår i normal stand. Hakk/sår/riper og fargeforskjeller med tanke på sol og UV-stråling må forventes ut ifra alder og bruk.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	På befaringsdagen ble det boret hull i yttervegg stuedel for å måle fukt i yttervegg mot terreng. Ved fuktmåling i bunnsvill/lekt registreres normale fuktverdier på befaringsdag. Det bemerkes at dette kun er et enkelt sted i kjellerens yttervegger og gir et øyeblikksbilde, dette friskmelder ikke kjellerens helhet. Dette punktet må sees i sammenheng med 1.1 i denne rapporten. Det er utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Stort sett normale fuktverdier som indikeres. Det forekommer indikasjoner som viser noe forhøyede indikasjoner som er i grenseland. Ytterligere undersøkelser må foretas.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Avløpsrør i plast. Vannrør i metall, kobber og plast. Gulvstående WC på toalettrom og begge bad. Sluk i gulv begge bad. Det bemerkes rustdannelser på skruer klemring bad underetasje. Stoppekran plassert i bod i kjelleretasjen. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Bemerkes kondensdannelser på tilførsel ved hovedstoppekran. Opplegg for vaskemaskin på begge bad. Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Det registreres irr på flere overganger av synlige vannrør. Vask på toalett fyller seg raskere enn vannet drenerer. Det er utført arbeider med nye vann og avløpsrør delvis i boligen, fra ukjent år. Hvorvidt dette er fagkyndig utført eller ei, er uvisst. Ytterligere undersøkelser må foretas. Basert på alder og besiktigelse fra befaring må det foretas en nærmere gjennomgang med fagkyndig rørlegger i sin helhet da store deler av vann og avløpsrør er et eldre anlegg og forventet levetid vurderes tilnærmet passert, bygningsdel må overvåkes og ytterligere undersøkelser må foretas.

10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder på 194L plassert i bod rom under terreng. Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Registreres lekkasjesikring i form av waterstop funksjon, sensor kan med fordel plasseres nærmere bereder. Berederen fremstår fra eldre dato. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Berederen har passert sin forventede levetid, tiltak må foretas.
10.5	Ventilasjon
	Eneboligen har mulighet for naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg samt ventiler i flere av vinduer. Kjøkken 1.etasje, WC rom og bad 1.etasje er utstyrt med mekanisk avtrekk til det fri, ifølge hjemmelshaver. (Gjennomføring er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må foretas.) Avtrekk bad 1.etasje, WC rom og begge kjøkken er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Med tanke på den økte fuktproduksjonen i boliger de senere år er det viktig med god avtrekk fra våtrom for et godt innemiljø og hindre fuktrelaterte skader. Naturlig ventilering bad underetasje er å anse som en mindre god løsning. Det savnes tilfredsstillende tilluft til bad under dørbled til begge bad. Generelt: Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter. Avtrekk over platetopp på begge kjøkken er av ukjent eldre dato og vurderes å ha passert sin forventede levetid.