

Enebolig
Skyttafare 17
1481 Hagan



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 25/04/2025

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:8, Bnr: 34
Hjemmelshaver:	Jonny Waal
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 323,5 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 32322022
Offentl. avg. pr. år:	Kr 15 041 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1962

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

24.04.2025

Regn/overskyet og 8 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver:

Jonny Waal

Tilstede under befaringen:

Jonny Waal

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Noe skrånet tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1962 og tilbygg oppført i ukjent år, huset har saltak tekket med metallplater og undertak i trekonstruksjon, støpt fundament til grunn, grunnmur i betongelementer, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav, Støpt betong i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og i stue i underetasjen. Peisovn i stue i 1.etasje, varmepumpe på innredet rom i underetasje og på stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 24.04.2025
- Egenerklæringsskjema 24.04.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 24.04.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Bildedokumentasjon på utført drenering
- Tilsynsrapport utført Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS den 25.02.2019

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

1.etasje vegger: Malt trepanel, fliser, malte MDF plater og malte plater.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malt trepanel.

1.etasje gulv: Parkett, laminat og fliser.

Underetasjevegger: Malt trepanel, malte huntonitplater, fliser, malt betong og ubehandlet betong.

Underetasjetak/himlinger: Malte tak-ess plater og malt betong.

Underetasjegulv: Ubehandlet betong, fliser, laminat og epoxy maling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, kontor og stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, det er noe små merker på vegger etter gamle veggfester og bilder. TGI
Laminatgulv på stue, gang og kjøkken fremstår i normalt god stand. TG1

Parkettgulv har stedvis knirk, fuktsveller i entre og bruksslitasje på overflaten. TG2

Eldre laminatgulv har små fuktsveller i skjøter, det er litt svikt på gulv i garderobe på soverom og noe slitemerker på overflate. TG2

Trapp ned til kjelleretasjen med flisebelagte trinn fremstår i grei stand, enkelte fliser har noe nivåforskjeller og litt bruksslitasje på overflaten. TG2

Det mangler håndrekke på begge sider i trappeløpet, det er ett krav om håndrekke på begge sider i ett trappeløp.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1 og 2.etasje, målt normale verdier. TG1

Etasjeskiller i støpt betong: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt på soverom (garderobe) i 1.etasje på 20mm.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i underetasjen (normalt iht. til alder/byggeår).

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av tregulv er 10 - 20 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om at mesteparten av arbeider utført i boligen er gjort som egeninnsats, forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

- Drenering utført som egeninnsats.
- Montert plattinger rundt på eiendommen. Tak på huset ble byttet av blikkenslager ca i 2002, egeninnsats.
- Hadde el-kontroll ca i 2020.
- Elektriker har byttet sikringsskap, hjemmelshaver har montert noen kontakter, lamper og div. ledninger. Noe er utført av Eli-te elektro.
- Byttet en del vann rør til PEX plast rør, gravd ned ny vann inntak og avløp, utført som egeninnsats.
- Pusset opp badet i 2006, utført som egeninnsats.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	89			78		
Underetasje	46	37		34		
SUM BYGNING	135	37	0	112		
SUM BRA	172					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		11				
Dobbel garasje og verksted		67				
SUM BYGNING		78				
SUM BRA	78					

BRA-i:

135m².

1.etasje: Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, kontor og stue.

Underetasje: Gang med trapp, vaskekjeller, bod 1, bod 2 og kjellerstue.

BRA-e:

115m².

Underetasje med utvendig adkomst: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom og bad 2.

Uthus.

Dobbel garasje med verkstedsdel.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 135m².

1.etasje: Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, kontor og stue.

Underetasje: Gang med trapp, vaskekjeller, bod 1, bod 2 og kjellerstue.

BRA-e: 115m².

Underetasje med utvendig adkomst: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom og bad 2.

Uthus.

Dobbel garasje og verksted.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 250m².

Uthus.

Dobbel garasje og verksted.

1.etasje: Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, kontor og stue.

Underetasje: Gang med trapp, vaskekjeller, bod 1, bod 2 og kjellerstue.

Underetasje med utvendig adkomst: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom og bad 2.

TBA: 112m².

1.etasje: Balkong, terrasse og terrasse med overbygg.

Underetasje: Markplatting.

P-rom:165m².

1.etasje: Entré, gang, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, kontor og stue.

Underetasje: Gang med trapp, vaskekjeller og kjellerstue.

Underetasje med utvendig adkomst: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, innredet rom og bad 2.

S-rom: 7m².

Underetasje: Bod 1 og bod 2.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.37m

Målt takhøyde i underetasje fra 2.10m - 2.16m.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.

Det det er uvisst når rommene i underetasjen med utvendig adkomst (tilleggsdel) er ført opp eller om de er bruksgodkjente, derfor blir ett rom som brukes til soverom i dag ført opp som innredet rom i rapporten.

Hjemmelshaver opplyser at deler av underetasjen var opprinnelig en garasje som er gjort om til en stue i dag.

Det er ikke tilstrekkelig vindu med godkjent lysinnfall eller takhøyde på innredet rom i underetasjen. Rommet er derfor ikke godkjent som rom til varig opphold.

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.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

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.

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje og verksted: Dobbe garasje på 46m² oppført i ca 1983 og tilbygg med verkstedsdel på 21m² oppført i 2007. Garasjen har saltak tekket med metallplater fra 2007 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel. Hvorav innervegger i verkstedsdel er isolert. 2 stk elektriske leddporter.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

På befaringsdagen ble det fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke, det ble avdekket høye fukt verdier som indikerer at det ikke ligger tetsjikt til grunn.

Noen fliser på gulvdekket i verkstedsdel er skadet og det er setningssprekker i betongdekke i garasjedel.

Det er skadede veggplater i verkstedsdel.

Men ellers fremstår garasjen i normalt grei stand.

Uthus på 11m² oppført i 2008, uthus har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong og tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel. Malt ytterdør og malt port.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på uthus. TGIU

Det mangler takrenner rundt uthuset og det er noe fuktinntrenging i nedre del av ytterdør og porten.

Ytterkledning har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Ellers fremstår uthus i normalt grei stand.

Lekehus er ikke oppmålt eller satt tilstandsgrad på. 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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

25/04/2025



August Magnus

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 fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område over marin leire.

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

Grunnmur i betongelementer fra byggeår med synlig knotteplast på enkelte sider av boligen.

Det er små settingsprekker på enkelte steder på grunnmur og noe løstsittende puss på baksiden av boligen. TG2

Drenering fra 2006.

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

Hjemmelshaver opplyser om at det ligger drenering rundt mesteparten av boligen som er utført som egeninnsats, men ikke under terrassen på fremsiden av boligen.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier på støpt betongdekke i boder og vaskekjeller i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det ikke ligger drenering på fremsiden av boligen. TG2

Ellers fremstår drenering i grei stand.

I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det beste fall tilstandsgrad TG2, da hjemmelshaver har utført dreneringen selv (egeninnsats).

Det anbefales spyling og rens av drencrør ved ett eierskifte.

Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

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

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



Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt ny drenering rundt mesteparten av boligen, men ikke under terrassen på fremsiden av boligen. TG2

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

Merknader: 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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist 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.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2023 antatt isolert etter nyere krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på 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.

Det er ikke luftespalte under ytterkledning. TG2

Undersiden av vindusbrett står ubehandlet og på undersiden av ytterkledning, det er ett behov for behandling i nær fremtid. TG2

Ellers fremstår ytterkledning i god stand.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år

Bilde av undersiden på ytterkledningen.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør i 1.etasje og noen vinduer i underetasjen med PVC rammer, har 3-lags isoleringsglass produsert fra 2020 - 2023.

Ett vindu på soverom i 1.etasje med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra 1998.

Noen av vinduene i underetasjen er koblet vinduer med malte rammer og ett-lags glass antatt fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at noen vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vindu på soverom i 1.etasje og enkelte vinduer i underetasjen har behov for behandling i nær fremtid.

Det er ikke tilfredsstillende lysinnfall fra vindu i innredet rom i underetasjen.

Ytterdører med glattmalt overflate antatt produsert fra 2006.

Innvendige malte fyllingsdører antatt produsert fra 2006.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dør inn til badene har fuktsveller på nedre del og det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør. TG2

Det er stedvis små merker på dørgerikter og foringer. TG2

Ellers fremstår dører i normalt grei stand.

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 utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising 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 lakkering 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 2 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 tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med metallplater fra 2002.
Befaring ble utført fra bakkeplan og på kaldtloft.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
Yttertaket fremstår i normalt grei stand. TG1

Takrenner og nedløp i sort PVC antatt fra 2002.
Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.
Det anbefales å etablere overliggere fra takrenne til undersiden av taksteinen.
Det mangler takrenner på uthus og på overbygget terrasse. TG2 Det anbefales å montere takrenner i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
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.
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.

Yttertak tekket med metallplater fra 2002 og undertaket antatt fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og kaldtloft.

Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato.

Fuktskjolder kan komme av kondens, og det mangler noe utlufting på den ene gavlsiden. TG2

På befaringsdagen ble det fuktmålt på fuktskjolder hvor det ikke ble avdekket unormale verdier.

Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak. TGIU

Det er fuktskjolder på skorsteinen på kaldtloft.

Deler av kjøkkeninnredning er montert direkte på brannmur i underetasjen.

Peisovn på stue i 1.etasje antatt fra 2006. TGIU

Det er sprekker i elementsteinen inne i peisovnen, ellers fremstår peisen i grei stand.

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.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting yttertak med metallplater i plastbelagt stål er 30 - 50 år.

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

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst via tak/himlingsluke i kjøkken i 1.etasje.

Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2

Det er noe vepsebol på loftet. TG2

Det er kun utlufting på den ene gavelside, det anbefales å etablere veggventil på gavlvegg. TG2

Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 10m² med adkomst via stue i 1. etasje oppført i støpt betong med fliser og trekkverk med rekkverkshøyde på 1 meter.

Det mangler ett panelbord på rekkverket og innersiden av rekkverket har behov for vask og behandling. TG2

Rekkverket gir noe etter grunnet at det er skrudd fast i gamle fester kun på en side. TG2

Noe avflassing av maling under balkongen, dette kommer av at tettesjiktet under fliser på balkongen ikke er tilstrekkelig tett. TG2

Terrasse på 42m² på fremsiden av boligen hvorav deler er overbygd på 34m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp, levegger og trekkverk med rekkverkshøyde på 94 cm. Det er også en tilhøreren Yakusi, hjemmelshaver opplyser om at Yakusien er av eldre dato og har passert mer enn sin forventet levetid. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet er 1 meter.

Det mangler håndrekker i trapp ned til gårdsplass.

Rekkverk står ubehandlet og har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Terrassen er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall fra yttervegg. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Markterrasse på 26m² med adkomst fra underetasjen på baksiden av boligen oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord har mye tørrsprekker og noen terrassebord har vrid seg.

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongdekker er 15 - 25 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting fliselagt balkong/terrasse er 5 - 15 år.

Bilde av undersiden av balkongen.



7. Våtrom

7.1 Bad i 1. etasje

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.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2006 inneholder:

- Vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri og svingbar glassdør.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantseksjon med malte fronter og skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- WC med innebygd tisterne.
- Mekanisk styrt ventilasjon.

Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, men innredning har noe alderslitasje. TG2

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

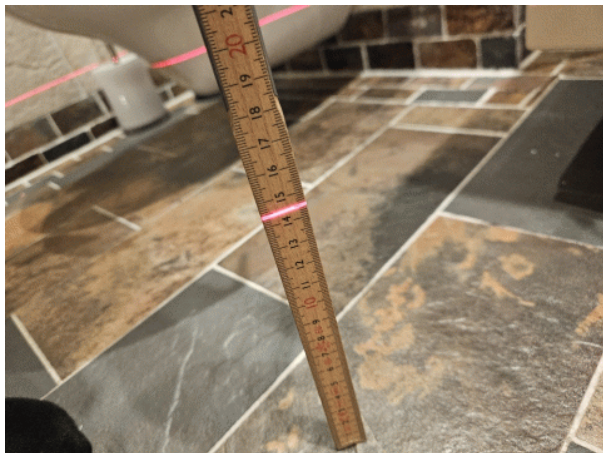
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2006.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv men det er tilfredsstillende fall til sluk.

Det er noe grov myk fug (silikon) i dusjsonen og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.
TG2

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



Membranen er fra 2006

Det er 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.

Membranen ligger 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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (kontor) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 vekt-%. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



7.2 Bad i underetasje

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: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2006 inneholder:

- Dusjnise med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte fronter.
- WC på sokkel.
- Eklektisk baderomsvifte monter på vegg.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

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 tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2006.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv og til sluk.

Det er noe glipper i myk fug (silikon) i dusjonen, skade i 2 stk flis ved dusjsone og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

Membranen er fra 2006

Det er 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.

Membranen ligger 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. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad, men det ble fuktsøkt bak synlige rørgjennominnføring bak bad i gang hvor det ble fuktsøkt normale fuktverdier. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1. etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra 2006

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

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

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

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

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

Vegger: Malte plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2020 hvorav noe kjøkkenskrog er fra eldre dato, inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut og mekanisk styring.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er noe små skader på kjøkkeninnredning og enkelte skrog er fra eldre dato. TG2

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 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

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

8.2 Kjøkken i underetasje

TG 2 8.2 Kjøkken i underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2006

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.

Vegger: Malte plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminatgulv.

Kjøkken antatt fra 2015 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med koketopper, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, men det er ett lite hakk på kjøkkenfront og deler av kjøkkeninnredning er monter direkte på brannmur. TG2

Laminatgulv har stedvis knirk og bruksslitasje. TG2

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 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

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



9. Rom under terreng

9.1 Entre, gang, 2 stuer, innredet rom og 2 boder**TG 2** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det vurderes som 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 ikke 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 tilfredsstillende.

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

Underetasjevegger: Malt trepanel, malte huntonitplater, fliser, malt betong og ubehandlet betong.

Underetasjetak/himlinger: Malt tak-ess plater og malt betong.

Det er ikke tilstrekkelig lysinnfall fra vindu på innredet rom.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, men det er noe små merker på vegger som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasjegulv: Ubehandlet betong, fliser, laminat og epoxy maling.

Det er stedvis knirk og noe av laminatgulvet mellom innredet rom og stue gir noe etter når man går på det. TG2

Det er setningssprekker i støpt betongdekke i boder og på stue. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år

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

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

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



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 tilstrekkelig.

Det ble boret hull fra innredet rom i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 vekt-%. TG1

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet, hvor det avdekkes høye fuktverdier inne i boder og i vaskekjeller. TG2

Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. Ytterligere undersøkelser må gjøre

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen 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 ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad i underetasjen og WC med innebygd sisterner på bad i 1.etasje.
- Sluk i vaskekjeller og på begge bad.
- Stoppekran plassert i vaskekjeller og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin i vaskekjeller og på bad i underetasjen.
- Utekran. TGIU

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i underetasjen og noe av røroppheng er fra eldre dato. TG2

Det mangler stakeluke på avløpsrør i underetasjen. TG2

Det er blitt benyttet silikon mellom avløpsrør under kjøkkeninnredning. TG2

Utekran er montert inne på stue i underetasjen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 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.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Innbygget varmtvannsbereder plassert på stue i underetasjen.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år, derfor satt tilstandsgrad TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og i stue i underetasjen. Peisovn i stue i 1.etasje, varmepumpe på innredet rom i underetasje og på stue i 1.etasje. Panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpe i stue 1.etasje har passert mer enn sin forventet levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom veggventiler, mekanisk ventilerings på bad i 1.etasje, elektrisk avtrekk på bad og vaskekjeller i underetasjen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på begge kjøkken.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel på begge bad. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 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 ca 2020

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

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 ingen 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 ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1. plassert på vegg på kontor i 1.etasje.

- Automatsikringer og skrusikringer.

Sikringsskap nr2 plassert på vegg i innredet rom i underetasjen.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeider i boligen, hjemmelshaver opplyser at han har gjort mye av det elektriske i boligen selv og noe er utført av Eli-te elektro.

En stikkontakt ute på balkong, er ikke godkjent for utvendig bruk.

Det mangler forseglingssteip rundt samtlige spottekasser på loft.

Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet på kaldtloft.

Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap i underetasjen.

Det må utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

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. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

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 anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i 1962 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Underetasjen er ikke bruksendret inn til kommunen.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke i trapp ned til underetasjen. Trappen er også noe bratte.

Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Det er ikke brannskille i etasjeskiller i tilleggsdelen i underetasjen. Hjemmelshaver opplyser om at det er montert dobbel gips på begge sider av vegg mellom tilleggsdel og hoveddel.

Hjemmelshavere opplyser om:

- Man kan klare å fange mus på noen vintere, maur lever naturlig i området.
- Garasjen i kjeller er omgjort til kjellerstue.
- Det ble ikke søkt da vi endret farge, byttet panel og vinduer på huset (fasadeendring).
- Radonmålinger ble målt til å være greie i 2007 (verdier 123456789)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er små settingsprekker på enkelte steder på grunnmur og noe løstsittende puss på baksiden av boligen. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det ligger drenering rundt mesteparten av boligen som er utført som egeninnsats, men ikke under terrassen på fremsiden av boligen. På befaringsdagen ble det fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier på støpt betongdekke i boder og vaskekjeller i underetasjen, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det ikke ligger drenering på fremsiden av boligen. TG2 Ellers fremstår drenering i grei stand. I.h.t NS 3600 Avhendingsloven gis det beste fall tilstandsgrad TG2, da hjemmelshaver har utført dreneringen selv (egeninnsats). Det anbefales spyling og rens av drenerør ved ett eierskifte.
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt ny drenering rundt mesteparten av boligen, men ikke under terrassen på fremsiden av boligen. TG2
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte under ytterkledning. TG2 Undersiden av vindusbrett står ubehandlet og på undersiden av ytterkledning, det er ett behov for behandling i nær fremtid. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at noen vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og vindu på soverom i 1.etasje og enkelte vinduer i underetasjen har behov for behandling i nær fremtid. Det er ikke tilfredsstillende lysinnfall fra vindu i innredet rom i underetasjen. dør inn til badene har fuktsveller på nedre del og det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør. TG2 Det er stedvis små merker på dørgerikter og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det anbefales å etablere overliggere fra takrenne til undersiden av taksteinen. Det mangler takrenner på uthus og på overbygget terrasse. TG2 Det anbefales å montere takrenner i nær fremtid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er noe fuktskjolder på undertaket og på skorstein, fuktskjolder antatt fra eldre dato. Fuktskjolder kan komme av kondens, og det mangler noe utlufting på den ene gavlsiden. TG2 På befaringsdagen ble det fuktmålt på fuktskjolder hvor det ikke ble avdekket unormale verdier. Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder. Det er fuktskjolder på skorsteinen på kaldtloft. Deler av kjøkkeninnredning er montert direkte på brannmur i underetasjen. Det er sprekker i elementsteinen inne i peisovnen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder på skorstein og stedvis i undertaket, fuktskjoldene ser ut til å være av eldre dato. TG2 Det er noe vepsebol på loftet. TG2 Det er kun utlufting på den ene gavelside, det anbefales å etablere veggventil på gavlvegg. TG2 Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	Balkong: Det mangler ett panelbord på rekkverket og innersiden av rekkverket har behov for vask og behandling. TG2 Rekkverket gir noe etter grunnet at det er skrudd fast i gamle fester kun på en side. TG2 Noe avflassing av maling under balkongen, dette kommer av at tettesjiktet under fliser på balkongen ikke er tilstrekkelig tett. TG2 Terrasse: Hjemmelshaver opplyser om at Yakusien er av eldre dato og har passert mer enn sin forventet levetid. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet er 1 meter. Det mangler håndrekker i trapp ned til gårds plass. Rekkverk står ubehandlet og har ett behov for vask å behandling i nær fremtid. TG2 Terrassen er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall fra yttervegg. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Markterrasse: Terrassebord har mye tørrsprekker og noen terrassebord har vrid seg.
7.1.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger og tak/himling fremstår i grei stand, men innredning har noe alderslitasje. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.
7.1.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv men det er tilfredsstillende fall til sluk. Det er noe grov myk fug (silikon) i dusjsone og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.
7.2.1	Bad i underetasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.
7.2.2	Bad i underetasje Overflate gulv
	Det er noe glipper i myk fug (silikon) i dusjsone, skade i 2 stk flis ved dusjsone og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Hjemmelshaver opplyser at det ligger smøremembran på vegger og gulv som eier har gjort selv. (Egeninnsats). I.h.t NS 3600 gis det beste fall tilstandsgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt/smørt membran.
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje
	Det er noe små skader på kjøkkeninnredning og enkelte skrog er fra eldre dato. TG2 Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2
8.2	Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje
	Det er ett lite hakk på kjøkkenfront og deler av kjøkkeninnredning er monter direkte på brannmur. TG2 Laminatgulv har stedvis knirk og bruksslitasje. TG2
9.1.1	Entre, gang, 2 stuer, innredet rom og 2 boder Veggenes og himlingens overflater
	Det er ikke tilstrekkelig lysinnfall fra vindu på innredet rom. Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, men det er noe små merker på vegger som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
9.1.2	Entre, gang, 2 stuer, innredet rom og 2 boder Gulvets overflate
	Det er stedvis knirk og noe av laminatgulvet mellom innredet rom og stue gir noe etter når man går på det. TG2 Det er setningssprekker i støpt betongdekke i boder og på stue. TG2
9.1.3	Entre, gang, 2 stuer, innredet rom og 2 boder Fuktmåling og ventilasjon

	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet, hvor det avdekkes høye fuktverdier inne i boder og i vaskekjeller. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. Ytterligere undersøkelser må gjøre
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberør i underetasjen og noe av røroppheng er fra eldre dato. TG2 Det mangler stakeluke på avløpsrør i underetasjen. TG2 Det er blitt benyttet silikon mellom avløpsrør under kjøkkeninnredning. TG2 Utekran er montert inne på stue i underetasjen.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20år, derfor satt tilstandsgrad TG2.
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel på begge bad. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.