



**Enebolig**  
Furuvegen 48  
2070 Råholt



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
0	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
23	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
2	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 11/10/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:92, Bnr: 509
<b>Hjemmelshaver:</b>	Tanja Moen Aunet og Ulv Aunet
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	767,9 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse-Nåværende d 0237202001
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 24 156,54 i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke fremlagt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	1985

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

08.10.2024

Regnvær og 5 plussgrader.  
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor det er 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, persienner 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 bygnings sakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no

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

**Oppdragsgiver:**

Tanja Moen Aunet og Ulv Aunet

**Tilstede under befaringen:**

Tanja Moen Aunet

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Skrånet og flat tomt med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen med beplanting.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig oppført i 1985, huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eneboligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen, det ble ikke avdekket noe behov for bygningsmessige straks tiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på vaskerom og på begge bad. Varmefolie i gulv på kontor, peisovn på stue 1.etasje og på soverom i kjelleretasje. Panelovner i øvrige rom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Takstmannens egne observasjoner 08.10.2024  
Byggetegninger fra flere årganger  
Megler (meglerpakken) 09.10.2024  
Matrikkelbrev 09.10.2024  
Verditakst 09.03.2009  
Kvitting på utført tak/blikkenslagerarbeider utført av Enerud Håndverksservice AS DEN 01.04.2015  
Kvitting på utført varmpumpe montering utført av Romerike Energi AS den 13.05.2013  
Kvitting på utført montering av peisovn utført av Gardermoen Ingeniørbygg AS den 05.12.2020  
Kvitting på utført el-arbeider i boligen utført av MR elektro AS den 06.03.2020  
Feierapport utført den 29.01.2024  
Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 23.03.2022  
Egenerklæringsskjema 02.10.2024  
Midlertidig brukstillatelse den 20.11.1985.

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

Kjellervegger: Malt tapet, malte plater, lakkert trepanel, ubehandlet trepanel, ubehandlet mur, malt mur og malte MDF plater.  
Kjellertak/himlinger: Malt trepanel, lakkert trepanel, malte MDF plater og ubehandlet trepanel.  
Kjellergulv: Vinylbelegg og laminat.

1.etasje vegger: Våtromsplater, malte plater, malt trepanel og malt mur.  
1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess plater.  
1.etasje gulv: Laminat og fliser.

Loftvegger: Lakkert trepanel, fliser og malt trepanel.  
Lofttak/himlinger: Lakkert trepanel og malt trepanel.  
Loftgulv: Laminat, parkett, oljet furu og fliser.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entré, gang, soverom 2, soverom 3, stue.  
Loftetasje: Loftstue, soverom 4 og soverom 5:

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, det er noe merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1  
Gulv i 1.etasje og loftetasjen fremstår i grei stand med noe bruksslitasje, små glipper, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på overflaten. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. 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 loftstue på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av furugulv er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur 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:

- Nytt yttertak utført i 2015.
- Varmepumpe monter i 2013.
- Nytt kjøkken montert i 2011.
- Montert nye innedører i 1.etasje i 2014.
- Montert peisovn i kjelleretasje i 2020 og på stue i 1.etasje i 2016

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjelleretasje	103				73	30
1.etasje	111			78	111	
Loftetasje	52			6	52	
SUM BYGNING	266	0	0	84	236	30
SUM BRA	266					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		24				24
Uthus		13				13
Redskapsbod		2				2
Bålstue		8				8
SUM BYGNING		47	0	0	0	47
SUM BRA	47					

**BRA-i:**

266m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Gang med trapp, kontor, bod 1, soverom 1, badstue, bad (ikke ferdig), bod 2, vaskerom, bod 3, mellomgang med entré og bod 4.

1.etasje: Entré, gang, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning.

Loftetasje: Loftstue, bad, soverom 4 og soverom 5.

**BRA-e:**

47m<sup>2</sup>.

Garasje, uthus, redskapsbod og bålstue.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 266m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Gang med trapp, kontor, bod 1, soverom 1, badstue, bad (ikke ferdig), bod 2, vaskerom, bod 3, mellomgang med entré og bod 4.

1.etasje: Entré, gang, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning.

Loftetasje: Loftstue, bad, soverom 4 og soverom 5.

BRA-e: 47m<sup>2</sup>.

Garasje, uthus, redskapsbod og bålstue.

BRA-b: Om2.

Sum BRA: 313m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Gang med trapp, kontor, bod 1, soverom 1, badstue, bad (ikke ferdig), bod 2, vaskerom, bod 3, mellomgang med entré og bod 4.

1.etasje: Entré, gang, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning.

Loftetasje: Loftstue, bad, soverom 4 og soverom 5.

Garasje, uthus, redskapsbod og bålstue.

TBA: 84m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entreveranda 15m<sup>2</sup>, terrasse 57m<sup>2</sup> og markplating 6m<sup>2</sup>.

2.etasje: Balkong 6m<sup>2</sup>.

P-rom: 236m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Gang med trapp, kontor, bad, soverom 1, vaskerom og mellomgang med entré.

1.etasje: Entré, gang, bad, soverom 2, soverom 3, stue med åpen kjøkkenløsning.

Loftetasje: Loftstue, bad, soverom 4 og soverom 5.

S-rom: 30m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Bod 1, badstue, bod 2, bod 3 og bod 4.

Målt takhøyde i gang i kjelleretasje 2,28m.

Målt takhøyde i gang 1.etasje 2,43m.

Målt takhøyde i loftetasje 1,14m - 2,25m.

Loftetasjonen har skråhimling, hvor deler av gulvarealer ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak. Dette oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 52m<sup>2</sup> + AHL 7m<sup>2</sup> = GUA 59m<sup>2</sup>.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført med soverom i loftetasjen, kontor og soverom i kjelleretasjen som ikke er byggesøkt (bruksendret) inn til kommunen.

Men rommene er allikevel oppført som P-rom i rapporten.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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 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.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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:**

Garasje er delvis isolert oppført ca i 1991, garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel og manuell leddport. Hems med mulighet for lagring.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Yttervegger er fra byggeår og fremstår i grei stand men er montert fornærme grunn inn mot fremsiden av boligen og står disponibel for fuktinntrenging.

Yttertak og takrenner er fra byggeår og fremstår med mosevekster og noe værslitasje.

Terreng rundt garasjen er flatt og det er ikke tilstrekkelig fall ut i fra grunnmur til terreng.

På befaringdagen ble det målt noe høye fuktverdier på betongdekket. Det er en indikasjon på at støpt dekke ligger direkte på grunn uten fuktsperre (plast). Det er små setningssprekker i betongdekket og avflassing av epoxymaling.

Det settes ikke tilstandsgrad på uthus, redskapsbod og bålstue. TGIU

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

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

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

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

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

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

Oversikten er ikke uttømmende, se utskifting/vedlikehold levetid i beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.



## **BYGGMESTER:**

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

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

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

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

---

11/10/2024



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 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 sand, grus og leire.

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

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

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

**RADON:** Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon).

Grunnmur i pusset og malt mur fra byggeår med synlig grunnmursplast.

Det er avskalling av puss på grunnmur ved nedgang til kjeller og stedvis små avflassing av maling, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2

Klemlist til grunnmursplasten er stedvis ikke festet tilstrekkelig, det står disponibelt for fuktinntrenging. TG2

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

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres ingen tegn til svakheter.

Det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier i en kjellerbod, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Dreneringen rundt hoveddel har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

**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 drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drensssystem 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 tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur på baksiden 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 fuktsikring og drenering.

**Merknader:** Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur på baksiden av boligen. TG2



## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra byggeår isolert etter eldre 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

Vindskier har behov for behandling i nær fremtid, hjemmelshaver opplyser at vindskier er i trykkimpregner materialer og derfor ikke behandlet enda. TG2

Ytterkledning fremstår i grei stand, men ytterkledning er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

**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 under 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.

Rømmingsvinduer i kjelleretasje og takvindu i loftetasjen med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2015. TG1

Resterende vinduer og terrasse- og balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 1984.

Det ble ikke registret punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, terrasse- og balkongdør: Noen vinder i kjelleretasjen subber litt i karm og det er små fuktmerker på foringer og vindusrammer. Balkongdør har håndtak som er rettet feil vei, og vinduer, terrasse- og balkongdør generelt har behov for behandling innvendig. Vinduer, terrasse- og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ytterdører med malt trerammer antatt produsert fra byggeår.

Innvendige malte fyllingsdører produsert fra 2014 i 1.etasje og resterende innedører med malte og lakkerte fyllingsdører antatt produsert fra byggeår.

Malte og lakkerte dørgerikter.

Malte og lakkerte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik.

Innerdører fra fra 2014. TG1

Innerdører og ytterdører produsert fra byggeår, har noe bruksslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

**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 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 utskifting av tredør er 30 - 50 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 nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2015.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra kneloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Det mangler snøfanger på deler av yttertaket. TG2

Takrenner og nedløp antatt fra 2015.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger. TG1

**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 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 iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket tekket med glatt takstein fra 2015 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra kneloft.

Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men inspeksjon fra loftetasjen og fra kneloft fremstår undertaket i grei stand. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

Peisovn på soverom i kjelleretasjen og peisovn i stue 1.etasje.

Peisovner fremstår i god stand. TG1

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 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 av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

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

## 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.

Kneloft med adkomst via veggluke på soverom og loftstue i loftetasjen.

Kneloft har ikke gangbart gulv.

Fra veggluke fremstår kneloft i grei stand, det er noe museekskremer på loftet og grunnet alder settes også tilstandsgrad TG2.

**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 ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA: 84m<sup>2</sup>.

Entreveranda på 15m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord i kompositt på bjelkelag, trapp og rekkverk med rekkverkhøyde på 90cm høyt.

Det mangler håndrekk i trapp.

Det er avflassing av maling på rekkverk og det er ett behov for vask og behandling. TG2

Rekkverkhøyde er ikke etter dagens krav, kravet er 1m høyt.

Terrassebord fremstår i god stand.

Hjemmelshaver opplyser at verandaen er utvidet uten at det er søkt om fasadeendring inn til kommunen.

Terrasse på 57m<sup>2</sup> med adkomst via stue 1.etasje hvorav deler er overbygget oppført i trekonstruksjon med terrassebord i kompositt og trevirke på bjelkelag og trapp med rekkverkhøyde på 90cm og 65cm.

Terrassebord har stedvis tørrsprekker og avflassing av maling, det er ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Rekkverkhøyde er ikke etter dagens krav, kravet er 1m.

Overbygget markplating på 6m<sup>2</sup> oppført i trekonstruksjon med terrassebord i kompositt på bjelkelag.

Terrassebord fremstår i god stand. TG1

Balkong på 6m<sup>2</sup> med adkomst vi soverom i loftetasjen oppført i støpt betong med fliser og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er sprekk i fuger og bom (hulrom) under fliser ved rekkverk. TG2

Det kan være at tettesjiktet ikke tilstrekkelig tett, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble målt noe motfall mot yttervegg og det er ikke tilstrekkelig tett mot yttervegg. TG2

Det er avflassing av maling på rekkverk og har ett behov for vask og behandling. TG2

**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 utskifting fliselagt balkong/terrasse er 5 - 15 år.



## 7. Våtrom

### 7.1 Vaskerom i kjelleretasje

#### 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: Tapet, fliser og malt trepanel.  
Tak/himling: Malt trepanel.

Vaskerom fra byggeår inneholder:  
Laminatbenkeplate med under limt stålvaske og 2-greps blandebatteri.  
Underskap med folierte fronter.  
Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er noe bruksslitasje på vegger og innredning. TG2

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for vaskerom 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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

---

Gulv: Vinylbelegg antatt fra 1985.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har bruksslitasje og passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

---

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.





### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1985

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres opp igjennom i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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 vinyl er 15 - 25 år.

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

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

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

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

## 7.2 Bad i 1.etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad antatt fra 1985 inneholder:

Dusjkabinett med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.

Servantseksjon med malte profilere fronter og servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt speil med lys.

WC på sokkel.

Vegger, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje. TG2

Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

---

**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.

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

Bilde av undersiden av våtromsplatene.



**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 1985.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. (ikke ett krav på oppføring tidspunktet).

Flisegulv fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje. TG2

Fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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



### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1985

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 membranen.

Våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ingen synlig mansjett, klemring eller membran i sluk. Ukjent membransløsning. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

#### **Merknader:**



### **7.3 Bad i loftsetasje**

#### **TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Lakkert trepanel og fliser.

Tak/himling: Lakkert trepanel.

Bad antatt fra tidlig 1990 tallet inneholder:

Innfliset servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med foliert front.

WC på sokkel.

Badekar med vegghengt dusj og 2-greps blandebatteri.

Lakkert trepanel er ikke godkjent som vegger på våtrom. TG2

Fliser og tak/himling fremstår i grei stand, med noe bruksslitasje. TG2

Fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

**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 7.3.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler antatt fra tidlig 1990 tallet.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. (ikke ett krav på oppføring tidspunktet).

Det er bom (hulrom) ved badekar 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.

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

### TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra tidlig 1990 tallet

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 ikke 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 membranen.

Det er ingen synlig mansjett, klemrist eller membran i sluk. TG2

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

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres ned igjennom i etasjeskillet. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2

Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

---

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

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



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

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. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte plater.

Gulv: Laminatgulv.

Åpen kjøkkenløsning fra 2011 inneholder:

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter og skuffer.

Laminatbenkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandeblender.

Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

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

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt god stand. TG1

**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 Gang med trapp, kontor, bad, soverom 1, badstue, 4 stk boder

#### TG 2 9.1.1 Veggens 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.

Kjellervegger: Malt tapet, malte plater, lakkert trepanel, ubehandlet trepanel, ubehandlet mur, malt mur og malte MDF plater.

Kjellertak/himlinger: Malt trepanel, lakkert trepanel, malte MDF plater og ubehandlet trepanel.

Bad i kjelleretasjen er ikke satt tilstandsgrad for, da bad ikke var ferdigstill på befaringdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av strie/tapet er 8- 16 år.

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





### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv: Vinylbelegg og laminat.

Gulv i kjelleretasjen fremstår i grei stand med noe bruksslitasje og stedvis knirk. 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.

### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke 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.

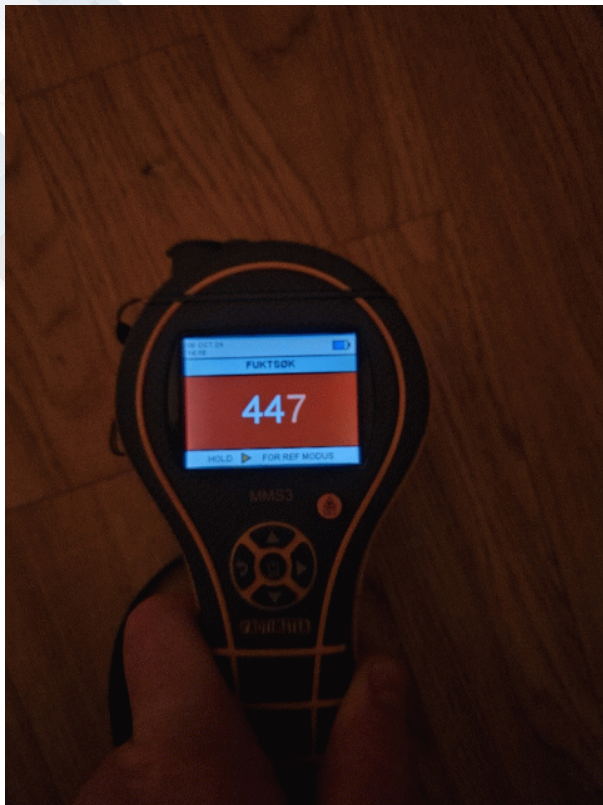
På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

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

Det ble søkt etter fukt i bod ved kontor, hvor det ble søkt forhøyde fuktverdier. TG2

Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

**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.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

WC på sokkel på begge bad.

Sluk i vaskerom og på begge bad.

Stoppekran plassert på vaskerom og under kjøkkenbenk.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

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 og røroppheng har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

**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 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 198 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

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

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. 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 vaskerom og på begge bad. Varmefolie i gulv på kontor, peisovn på stue 1.etasje og på soverom i kjelleretasje. Panelovner i øvrige rom.

Panelovner, varmepumpe, varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshavere melder ingen avvik.

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

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

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

## TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1985  
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.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligene har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler og vinduspalter. Kjøkkenventilator med styring til mekanisk avtrekk på begge bad og vaskerom.  
2 stk fordelingsmotor til ventilasjonsanlegget plassert på kneloft.

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. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2  
Det er redusert avtrekk på begge bad og på vaskerom. TG2

Det mekaniske ventilasjonsanlegget i boligen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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 lever til 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 egenerklærings skjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022 i følge hjemmelshaver

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent år

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert på vegg i garderobeskap på soverom i kjelleretasjen.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

23 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS den 23.03.2022.

Det er en kabel fra badstue som står åpen og fritt eksponert.

Hjemmelshaver opplyser at dette ikke er ferdig.

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

Det elektriske anlegget er kun forenklet 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 midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

Det foreligger ikke ferdigattest for eneboligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke etter dagens forskrifter, det mangler håndrekke på deler av veggside i trapper.

Rømningsvindu på soverom og kontor i kjelleretasjen er montert for langt opp på vegg. Underkanten på rømningsvindu må ikke være mer enn 1,0 m over gulvet, med mindre det er tatt forbehold for å lette rømningen, som fast montert benk e.l. under vinduet.

Hjemmelshavers opplyser om:

- 1 stk vindu inn til soverom i kjelleretasje er forblendet igjen og 3 stk rømningsvinduer på kontor og soverom er gjort større, det er ikke byggemeldt eller sendt inn fasadeendring inn til kommunen.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Byttet dimmere og noen kontakter, lagt opp ny strøm i kjellerstua. Et annet selskap(i forbindelse med el bil kjøp)la opp el bil-lader og oppgraderte kurser i garasje.

**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 avskalling av puss på grunnmur ved nedgang til kjeller og stedvis små avflassing av maling, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2 Klemlist til grunnmursplasten er stedvis ikke festet tilstrekkelig, det står disponibelt for fuktinntrenging. TG2 Det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier i en kjellerbod, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være dreneringsvikt. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Dreneringen rundt hoveddel har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
1.3	Terrengforhold
	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
	Det er ikke luftespalte under ytterkledning. TG2 Vindskier har behov for behandling i nær fremtid, hjemmelshaver opplyser at vindskier er i trykkimpregnert materialer og derfor ikke behandlet enda. TG2  Ytterkledning fremstår i grei stand, men ytterkledning er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, terrasse- og balkongdør: Noen vinder i kjelleretasjen subber litt i karm og det er små fuktmerker på foringer og vindusrammer. Balkongdør har håndtak som er rettet feil vei, og vinduer, terrasse- og balkongdør generelt har behov for behandling innvendig. Vinduer, terrasse- og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Innerdører og ytterdører produsert fra byggeår, har noe bruksslitasje og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det mangler snøfanger på deler av yttertaket. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fra veggluke fremstår kneloft i grei stand, det er noe museekskremitter på loftet og grunnet alder settes også tilstandsgrad TG2.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassebord har stedvis tørrsprekker og avflassing av maling, det er ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Rekkverkshøyde er ikke etter dagens krav, kravet er 1m høyt. Det er sprekk i fuger og bom (hulrom) under fliser ved rekkverk. TG2 Det kan være at tettesjiktet ikke tilstrekkelig tett, ytterligere undersøkelser må gjøres. Det ble målt noe motfall mot yttervegg og det er ikke tilstrekkelig tett mot yttervegg. TG2 Det er avflassing av maling på rekkverk og har ett behov for vask og behandling. TG2
7.1.1	Vaskerom i kjelleretasje Overflate vegger og himling
	Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er noe bruksslitasje på vegger og innredning. TG2
7.1.2	Vaskerom i kjelleretasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har bruksslitasje og passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Vaskerom i kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vinylbelegg har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2
7.2.1	Bad i 1.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje. TG2 Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2
7.2.2	Bad i 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. (ikke ett krav på oppføring tidspunktet). Flisegulv fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje. TG2 Fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det er ingen synlig mansjett, klemring eller membran i sluk. Ukjent membransløsning. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.3.1	Bad i loftsetasje Overflate vegger og himling
	Lakkert trepanel er ikke godkjent som vegger på våtrom. TG2 Fliser og tak/himling fremstår i grei stand, med noe bruksslitasje. TG2 Fliser har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
7.3.2	Bad i loftsetasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. (ikke ett krav på oppføring tidspunktet). Det er bom (hulrom) ved badekar og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.3.3	Bad i loftsetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett, klemrist eller membran i sluk. TG2 Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefale. TG2
9.1.1	Gang med trapp, kontor, bad, soverom 1, badstue, 4 stk boder Veggenes og himlingens overflater
	Badstue er ikke satt tilstandsgrad for da badstue ikke var ferdigstill på befaringdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje. TG2
9.1.2	Gang med trapp, kontor, bad, soverom 1, badstue, 4 stk boder Gulvets overflate
	Gulv i kjelleretasjen fremstår i grei stand med noe bruksslitasje og stedvis knirk. TG2
9.1.3	Gang med trapp, kontor, bad, soverom 1, badstue, 4 stk boder Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble søkt etter fukt i bod ved kontor, hvor det ble søkt forhøyde fuktverdier. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberør og røroppheng har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. 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. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.  Det ett behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler. TG2 Det er redusert avtrekk på begge bad og på vaskerom. TG2  Det mekaniske ventilasjonsanlegget i boligen har passert mer enn sin forventet levetid. TG2