



**Enebolig**  
H J Kogstads veg 3  
2040 Kløfta



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 20/11/2024

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:17, Bnr: 168
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jan Petter Andresen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	945,4 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
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke fremlagt
<b>Forsikringsforhold:</b>	Storebrand
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	1976

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

15.11.2024

Oppholdsvær og 2 minusgrader.  
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen 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, 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 bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

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

**Oppdragsgiver:**

Jan Petter Andresen

**Tilstede under befaringen:**

Jan Petter Andresen

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Relativt flat tomt med asfaltert ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig oppført i 1976 og tilbygg oppført i 1990 og i 2008. Eneboligen har saltak tekket med asfalttakshingel, støpt fundament til grunn, tilbygg på pilerer, grunnmur i lettklinkerbetong, Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre og lettklinkerbetong med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eneboligen fremstår i grei stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen, Det ble ikke avdekket noen behov for strakstiltak. 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 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 varmemetode i gulv i 1.etasje, varmepumpe på stue, peisovn på tv-stue i 1.etasje og i kjellerstue, varmekabler i kjellerstue og på begge bad. Panelovner i øvrig rom.

Terrasse med tilgang til badebasseng , badebassenget er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 15.11.2024
- Egenerklæringsskjema 15.11.2024
- Megler (meglerpakken) 13.11.2024
- Midlertidig brukstillatelse den 14.10.1976
- Ferdigattest for badebasseng den 13.07.2010
- Byggetegninger fra byggeår
- Samsvarserklæring utført av El-Con AS den 14.11.2024
- FDV og dokumentasjon i egen ringperm den 15.11.2024
- Skjøte den 28.02.2001
- Målebrev den 27.08.1975
- Verdi - og lånetakst den 29.11.2000

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

Kjellervegger: Malt trepanel, fliser, malt mur/betong, malte MDF plater og malt tapet.

Kjellertak/himlinger: Malt trepanel og ubehandlet trepanel.

Kjellergulv: Laminat, vinylfliser, fliser og malt betong.

1.etasje vegger: Wals to paint trefiberplater, ubehandlet trepanel, malt tapet, malte plater, fliser og malt mur.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Laminat og fliser.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott, mellom gang, spisestue og tv-stue:

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Det er små merke etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1

Malt trapp ned til kjelleretasjen fremstår i god stand, men det mangler håndrekk og rekkverk på en side. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

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 i gang og stue på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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 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 ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om: (Oversikten er ikke uttømmende, se resterende punkter under tilleggsopplysninger nederst i rapporten).

2024: Malt opp vegger og gulv i kjellerrom ved kjellerutgang. Bestilt elektrokontroll Enexcell AS. Malt opp inngangsdør, dør mellom entre og mellomgang, samt dør til hoved soverom. Installert utenpåliggende skyvedør, for litt mer privat trening og mulighet til å gjøre om til soverom.

2023: Oppgradert stenbed i hagen ved terrasse. Opparbeidet ny søyle tuja hekk mot vei. Spylt opp alt av drenering rundt hele huset. Arbeid utført av Høytrykks-vakta AS.

2022: Utbedret vannlekkasje fra blandekran på toppen av varmtvannsbereder, samt utbedret elektriske kabler i bereder etter krav fra OZO om brannfare. Arbeid utført av Romerike Rørleggerbedrift AS ved Ronny Remvang. Beiset terrasse og trapp inngang.

2021: Pergolini fra Villamarkiser er montert i L mot huset ved terrasse.

2020: Byttet innertak hele mellomgang, kjøkken spisestue, trappenedgang og stue. Festet eksisterende med skruer og ikke spiker. Slik de originalt var festet, før tak seg ned og måtte utbedres. Ny fuktsperre lagt mot loft. Malt hele huset og garasjen. Malt opp toppbord gjerde rund terrasse.

2019: Beiset terrasse.

2017: Hafslund informert om jordfeil på huset. Feil funnet på kurs 7, grunnet mulig brudd på kabel med strøm til utelampe i hagen ved terrasse. Feilen er utbedret av Elektroservice AS, utelampe er deretter avkoblet og fjernet. Vannmåler installert av Bråthen Rør AS.

2016: Tilsyn av fyringsanlegg av Øvre Romerike Brann og Redning. Installert ny varmepumpe Samsung, installert av Romerike Energi AS. Opparbeidet stenbed i hagen foran terrasse, med kantstein og masse plantejord. Gravet ned ca. 60-70 cm. Lagt markduk i bunn. Kjøpt ny platetopp induksjon Electrolux. Kjøpt ny stenplate til kjøkken og halvvegg spise plass. Installert av Granitop fra Estland. Kjøpt inn ny underlimt vask, og CFA AS har gjort all reinnstallasjon av røropplegg på kjøkken. Kjøpt og montert vindseil ved spahjørne før pumpe hus.

2015: Mottatt krav om vannmåler, grunnet at kommunen hadde glemt dette om svar på byggesøknad om basseng.

2014: Gravet kabelgrøft for fiberkabel sydøstre hjørne av tomt ved lykestolpe og frem til hjørne av terrasse, kveil med kabeltrekkerør klargjort til hushjørne for senere installasjon. Dybde grøft iht. spesifikasjoner fra Viken fibernett. Installatør Viken fibernett, har installert fiberoptisk internettkabel og wifi router.

2013: Byttet defekt magnetron på Mikrobølgeovn. Byttet alt av gulv i mellomgang, kjøkken spisestue og stue. Byttet Fastkarmvindu PVC i bod/kontor i kjellerrom ved kjellerutgang. Tilsynssak om jordfeil. Jordfeil utbedret av Laukas Elektriske AS, feil funnet i koblingsboks. Installert ny koblingsboks i kjeller samt kontakt for varmepumpe Hyundai i mellomgang 1 etg.

2012: Installert nye PVC vinduer alle soverom oppe samt kjøkken og spisestue. Installert nytt Ikea kjøkken, ny Mikro, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og platetopp. Endret til halv vegg mot spisestue. Flislagt mellom benk og skap. Lagt opp nye kurser til kjøkken, samt spotlamper i entre. Utført av Elektriker Jørn Kjetil Strømsrud. Beiset terrasse. Lagt ny tapet kjellerstue. August: Feieren var her. Avvik på feiestige. September: Installert ny feiestige og feieplattform.

2011: Hele østsiden av huset og nordsiden øst for nytt påbygg, er gravet opp 2 meter fra husvegg og ut, helt ned til såle dybde. Nye drenerende masser er nå også lagt på denne siden av huset, og da er det byttet ut drenerende masser nesten rundt hele huset pga. tidligere arbeid i 2007. Utført av Entreprenør VK Graving og Transport ved Viggo Bjerknes (Mob. 993 60 828. Installert nytt PVC vindu i kjeller soverom ved siden av toalett. Pusset opp hele rommet, nye vegger og nytt gulv etter vannskade i 2010. Installert dusjhjuller bad ned og bad oppe.

2010: Beiset hele terrassen, og montert dørstopper på terrassedør. September: Fikk plutselig synkehull i plenen mot hjørne hus Nordøst. Kommunen har vært her med kamerainspeksjon, da dette skjedde etter at de har byttet rør i vår hage, ingen lekkasjer på kommunale rør, men vannårer har sannsynligvis forflyttet seg etter graving. Oktober: Skadesak ferdig behandlet.

2009: Bygget på hus ved entre inngang ferdig. Utført av snekker Christoffer Gusterud. Installert nye skyvedørgarderobes, utført av Garderobesenteret AS/Garderobemannen. Malt ny entre. Malt hele huset og garasjen. Lagt ny takshingel på huset og garasjen.

2008: Byttet vinduer og verandadør ved stue mot terrasse. Malt opp stuetak og tapetsert vegger stue. Opparbeidet ny plen med ny vekstjord foran terrasse. Pipe inspeksjon utført i forkant av skifte av peis. Utført av Fossaa Flis og Murerservice. Revet gammel peis i stue oppe, og installert Jøtul Kombipeis. Installert av Muremester Allan Hansen. Skiftet alle takener hele huset og garasjen.

2007: Kjellerstue er pusset opp, yttervegg mot GV 16 er lektet ut og sponplater er satt på. All panel er vasket og sprekker er tettet med akryl, Myr og pipe er sparklet i fugene. Soverom 2 revet gammel tapet, og tapetsert på nytt. Entre og Mellomgang, Nytt gulv er lagt med varmekabler, tilkobling av varmekabler er utført av Kraft Installasjon AS. Kjellerstue, byttet og forandret bryter for varmekabler. Arbeid utført av Kraft Installasjon AS. Spylt opp drenering etter ferdig gravearbeid og montering av ny drenskum. Utført av Høytrykks Vakta AS. Gravet opp hele gårdsplassen ved siden av og foran garasjen, samt gangsti fra garasje til inngang og frem til port., All masse er byttet ut til drenerende masser, sprengstein og subus. Kantstein er lagt rundt hele gårdsplassen og gangsti. Ny ekstra drenskum på gårdsplasse er installert og tilkoblet. Gravet hull for klargjøring til basseng. Alt gravearbeid og drensarbeid med kum er utført av Entreprenør Terje Lystad. Leca ringmur rundt basseng og fundament støpe rør 1,5 meter ned med justerbare stolpesko for terrasse er utført som dugnad, fundament støpe rør 1,5 meter ned med justerbare stolpesko for nytt påbygg, med overoppsyn av Muremester Allan Hansen. Alt snekkerarbeid er utført som dugnad, med overoppsyn av Snekker Christoffer Gusterud. Terrasse innviet 02.09.2007. Asfalt arbeid gårdsplasse og gangstier, arbeid utført av Alt i Asfalt AS. Fjernet jordspyd for gjerde til hundegård, slått ned T-jern som nytt gjerdefundament. Snekket nytt reisverk til ny entre og ny trapp, utført av snekker Christoffer Gusterud.

2006: Mellomgang malt vegger. Entre malt vegger. Soverom kjeller er tapetsert med utjevning tapet, og alle vegger er malt. Walk in closet er opprettet ved siden av toalett i kjeller. Soverom 3 lille er malt med ny farge. Kjøpt inn og installert ny varmtvannsbereder 300L bad nede.

2005: Satte opp ny ute bod fra Plantasjen. Boden står på jordspyd, og på solid ramme, ikke den spinkle rammen som fulgte med. Kjellerstue, lysnet himling med Jotun Panel, tilsatt hvit. Etterpå ble taket lakkert.



**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	89				66	23
1.etasje	103			104	102	1
SUM BYGNING	192	0	0	104	168	24
SUM BRA	192					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Dobbel garasje		33				33
SUM BYGNING	0	33	0	0	0	33
SUM BRA		33				

**BRA-i:**

192m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Entré/bod 1, bod 2, bad med badstue, omkleddnings garderobe, toalettrom, innredet rom 1, innredet rom 2, gang med trapp og kjellerstue.

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott, mellom gang, kjøkken, spisestue og tv-stue.

**BRA-e:**

33m<sup>2</sup>.

Dobbel garasje.



**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/). 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: 192m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Entré/bod 1, bod 2, bad med badstue, omkleddnings garderobe, toalettrom, innredet rom 1, innredet rom 2, gang med trapp og kjellerstue.

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott, mellom gang, kjøkken, spisestue og tv-stue.

BRA-e: 33m<sup>2</sup>.

Dobbel garasje.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 225m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Entré/bod 1, bod 2, bad med badstue, omkleddnings garderobe, toalettrom, innredet rom 1, innredet rom 2, gang med trapp og kjellerstue.

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott, mellom gang, kjøkken, spisestue og tv-stue.

Dobbel garasje.

TBA: 104m<sup>2</sup>.

1.etasje: Terrasse med badebasseng.

P-rom: 168m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Bad med badstue, toalettrom, innredet rom 1, innredet rom 2, gang med trapp og kjellerstue.

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, mellom gang, kjøkken, spisestue og tv-stue.

S-rom: 24m<sup>2</sup>.

Kjelleretasje: Entré/bod 1, bod 2 og omkleddnings garderobe.

1.etasje: Kott.

Målt takhøyde i kjelleretasje 2.26m - 2.29m.

Målt takhøyde i spisestue i 1.etasje 2,39m.

Innredet rom 1 og 2 blir brukt som soverom og treningsrom på befaringsdagen, men er valgt å kalles for innredet rom grunnet at kjelleretasjen ikke er bruksendret og byggemeldt inn til kommunen.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

Arealmåling av uinnredet rom i loftetasjen målt uten kledde innevegger og derfor kan det forkomme små arealavvik.

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 bruksenheter.

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:**

Isolert dobbel garasje på 33m<sup>2</sup> oppført i 1976 med tilbygg oppført i 1990, garasjen har saltak tekket med asfalttakshingel, kryploft med tilgang til lagring, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav og isolert innvegger oppført i tre med varierende overflater. 2 stk elektriske leddporter, boddør og 2 vinduer med ett-lag glass fra byggeår.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Det er råteskade på vindusramme utvendig, det må påberegnes utskifting av vindusramme i nær fremtid.

Det er manglende lufting på krypeloft og noe svertesopp i undertak.

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

Det er setningsprekker på støpt betongdekke.

Det mangler takrenne på tilbygg bak garasjen og panelbord har behov for behandling.

Yttertak, takrenner, leddporter, innevegger, ytterkledning fremstår i grei stand.

Redskaps - og sykkelbod på 14m<sup>2</sup> er ikke satt tilstandsgrad på.

Boden fremstår i dårlig forflating og har ikke noen teknisk verdi, kun som lagring.

---

## **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.

---

20/11/2024



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 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 under marin leire.

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

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

Grunnmur i lettklinkerbetong fra byggeår med synlig knotteplast på deler av boligen, ikke under terrassen.

Noe av grunnmursplasten mangler klemlist og det er noe avflassing av maling på grunnmur under terrassen. TG2

Det er små riss rundt gamle vinduer i kjelleretasjen. TG2

Ellers fremstår grunnmuren i grei stand, men grunnmur er fra byggeår og derfor også satt tilstandgrad TG2

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra 1976, 2003 og 2011.

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

Hjemmelshaver opplyser om at drenering er utført med doble dreneringsløp som var uvanlig for byggeår,

Dreneringen fra 1976 er på en mindre del av grunnmur og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Fuktmålinger og fuktsøk på yttervegger innvendig avdekket ingen forhøyede verdier, men det ble fuktsøkt høy

fuktverdier på betonggulv i kjelleretasjen som er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. TG2 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 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 fra grunnmur stedvis.

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:** 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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel men noe fra 2003 og resterende fra byggeår, isolert etter eldre krav.

Hjemmelshaver opplyser om at alle yttervegger har asfalt plater på 1 cm tykkelse, under lekter for ytterpanel, som var uvanlig for byggeår.

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 i underkant av kledningen. TG2

Ytterkledning fremstår i grei stand, det er små tørrsprekker stedvis på ytterkledning og deler av ytterkledning er fra byggeår. 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 viser underkant av 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 2-lags PVC produsert fra 2008, 2004 og 2012.

Noen kjellervindu med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 1976 og 2001.

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

Punkttert 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 og terrassedør, Vindu i innredet rom 2 kan ikke åpnes fra oversiden (luftefunksjon), men fungerer allikevel som rømmingsvindu da det kan åpnes fra siden. TG2

Vinduer fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, noen er stedvis malt igjen og har behov for behandling utvendig i nær fremtid. TG2

Resterende vinduer fremstår i god stand. TG1

Ytterdør med fabrikkklakkert overflate produsert fra år 2009. TG1

Innvendige dører med hvitmalt, glatte og profilerte overflater fra byggeår og fra 2009.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. Dør fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandgrad 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.

Bilde av rømningsvindu i innredet rom 2.



#### 4. Tak

##### TG 1 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 2-lags asfalttakshingel fra 2009, hvorav underste laget er fra byggeår.

Befaring ble utført fra bakkeplan og på krypeloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger. TG1

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2008/2009.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger og dem fremstår i god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting metallplater 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 ytterteking (taktekingen)

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.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået 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 asfalttakshingel fra 2009 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og på krypeloft.

Undertaket fremstår i god stand men det er stedvis svertesopp, hjemmelshaver opplyser at svertesoppen er passiv. TG2

Undertaket er også fra byggeår og har passert enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen fremstår i grei stand uten noen synlige avvik, men skorsteinen er fra byggeår. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at Feiing i august 2024 ikke ble utført grunnet at han var bortreist på ferie og fikk svært kort varsel.

Peisovn i tv-stue 1.etasje fra 2008 og peisovn fra ukjent år i kjellerstue.

Peisovner fremstår i grei stand, men er ikke funksjonstestet eller satt tilstandgrad på. TGIU

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 asfalttakshingel er 20 - 30 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.

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.

---

Kryploft med gangbart gulv har adkomst via tak/himlingsluke i gang 1.etasje.

Kryploft fremstår i grei stand, men det er fra byggeår og det er stedvis svertesopp hvor hjemmelshaver opplyser at svertesoppen er passiv. TG2

Det anbefales allikevel å sanere vekk svertesoppen i nær fremtid.

---

**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 som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Terrasse på 104m<sup>2</sup> fra 2007 med badebasseng, adkomst fra tv-stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 97cm høyt.

Terrassebord fremstår i grei stan, det er stedvis mye tørrsprekker og terrassebord har behov for behandling. TG2

Det ble målt høye fuktverdier (20 vekt-%) på rekkverket ut mot hjørnet, det anbefales å utskifte panelbord på rekkverk i nær fremtid. TG2

Det mangler håndreke i tretrapp ned til hagen og i trapp ned til kjelleretasjen. TG2

Badebassenget er ikke satt tilstandsgrad på eller inspisert. TGIU

Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad med badstue 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 vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2003 inneholder:

- Boblebadekar med dusj og ett-greps blandebatteri.
- Vaskekum med ett-greps blandebatteri og underskap med malte fronter.
- Innfliset speil over boblebadekar.
- Varmtvannsbereder, se punkt 10.2
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Tilgang til badstue. TGIU

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2  
Underskap har fuktsveller på nedre del. 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 maling av trepanel er 8- 16 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 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.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2003.

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

Flisegulvet fremstår i grei stand, men fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er noe kalkrester under boblebadekar, hjemmelag opplyser at det skal vaskes før salg.

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



### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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.

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 synlig mansjett under klemring i sluket.

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

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad, da vegger er av lettklinkerbetong. TGIU

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

Hjemmelshaver fremlegger billedokumentasjon av utførte arbeider og kvittering på innkjøp av membran.

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

## 7.2 Bad 1.etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2020 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantseksjon med malte profilerte fronter og skuffer.
- Vegghengt speil med lys og innfliset speil.
- Dusjnise med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri og svingbar glassdør.
- Vegghengt dusj ved WC.
- WC med innebygd sisterner.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er noe synlige årringer i paneltaket og veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er noe fuktsveller inne i skapskrog. 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 7.2.2 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 ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2003.

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

Det er litt svertesopp i dusjsone og noe gule silikonfuger, hjemmelshaver opplyser at det skal vaskes før salg. TG2

Ellers fremstår flisegulvet i grei stand.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom terskel og dør på bad. Se punkt 10.5

**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 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 synlig mansjett under klemring i sluket.

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

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill 6,2 vekt-%. TG1

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

Hjemmelshaver fremlegger bildedokumentasjon av utførte arbeider og kvittering på innkjøp av membran.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av 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 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012/2016

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 tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2012/2016 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Hel stenplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og 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 Det er ett lite hakk i høyre hjørne på injeksjonsplattetoppen.

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

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

**Merknader:** Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utsifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

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

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Bod 1- 2, gang, innredet rom 1- 2, gang og kjellerstue

#### TG 1 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 trepanel, fliser, malt mur/betong, malte MDF plater og malt tapet.

Kjellertak/himlinger: Malt trepanel og ubehandlet trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand. TG1

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

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

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

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.
- Det er 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: Laminat, vinylfliser, fliser og malt betong.

Gulv fremstår i grei stand, men det er små setningsprekker, avskaling av maling på gulv i bod. Vinylfliser og laminatgulv har noe bruksslitasje som må forventes utifra bruk og alder. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur 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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 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 2 i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

Det ble fuktsøkt forhøye fuktverdier på gulv i bod og i garderobe på bad. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn.



**Merknader:** Se punkt 1.1 drenering.

Utbedring av avflassing av maling på betongdekke eller setningssprekker i kjellerbod er anbefalt i nær fremtid men ikke ett strakstiltak da kjellerbod ikke er ett rom som brukes for varig opphold.



## 10. VVS

### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003/2012

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 WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast (rør-i-rør), metal og kobber.
- WC med innbygdte sisterner på bad i 1.etasje og WC på sokkel på toalettrom i kjelleretasje.
- Sluk i gulv på begge bad.
- Stoppekran plassert på bad i kjelleretasje og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad i kjelleretasje.
- Utekran med varmt og kaldt vann. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1  
Det er noe lekk fra kran på bad i 1.etasje, det anbefales å bytte pakkning. TG2

**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.

**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.

OSO varmtvannsbereder på 287 L plassert på bad i kjelleretasjen med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver opplyser at varmtvannsberederen har hatt service hvor avvik ble utbedret.

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 varmemefolie i 1.etasje, varmepumpe på stue, peisovn på tv-stue i 1.etasje og i kjellerstue, varmekabler i kjellerstue og på begge bad. Panelovner i øvrig rom.

Panelovner, varmepumpe, varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver 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

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på begge bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på begge bad. TG2

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

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.

**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 2024

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1978/2003/2007/2009/2011/2012/2024

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2003

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 ikke 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 kott 1.etasje.

Automatsikringer med jordfeilbryter.

19 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av El-Con AS den 14.11.2024.

Avvik er utbedret etter El-kontroll.

Koblingsbokser under kjøkkeninnredning er ikke tilstrekkelig festet.

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 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 håndrekk 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 ferdigattest for eneboligen, det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjene og tilbygget.

Kjelleretasjen er ikke bruksendret og det er gjort fasadeendringer som ikke er byggemeldt inn til kommunen.

Innvendig rekkverk og håndrekk i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekk og rekkverk i trappeløp ned til kjelleretasjen.

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

Hjemmelshaver opplyser om:

- Alle dokumentasjon i egen ringperm vedlagt til salg.
- Oslo Membranservice AS med sveisemembran, og Murermester Allan Hansen med smøremembran.
- Forsikringsak dokumentasjon vedlagt med Ringperm ved salg Drenering utbedret etter dette av VK graving og Transport AS.
- Har hatt en fuktinntrenging i tak, først tettet med asfaltmasse på tak, og deretter lagt ny takshingel på alle tak. Ingen fukt målt av Takstmann, men svartmug pga. Gammel fuktinntrenging.
- En sprek i mur nedgang til kjellerinnang, kom ved bygging av garasjen. Utbedret.
- Full el-kontroll gjennomgang med avvik funnet og utbedret av ElCon AS.
- Fagperson har hatt overoppsyn, og ufaglærte har hjulpet han med bygging av terrasse og ringmur under denne.
- Maling, bytte panel, vindski, isbord og installasjon av vindu. Alt har vært utført med dialog med faglærte på disse feltene.

Fortsettelse av oversikt av vesentlige endringer etter byggeår.

2004: Soverom 1, malt vegger. Soverom 3 (lille) malt vegger. Kommunen har gravet opp hele hagen foran huset mot Gjerdrumsvegen, bak garasjen og ved siden av garasjen. Hekk og Gjerde ved siden av port måtte fjernes pga. plass til gravearbeidet. Nye vannrør og nye kloakkrør er nå lagt over tomten.

2003: Total oppussing Bad oppe. Mye utført som venner venners tjenestebytte. Egen innsats: Revet skillevegger mellom bad og toalett, revet inventar, fjernet innerkledning og isolasjon alle vegger. Alt snekkerarbeid er utført av snekker Nils T Andersen (Mob. 90164936). 2 rom ble et stort bad. Membran ble etter spesiell forespørsel av oss lagt med sveisemembran, utført av Oslo Membranservice AS. Alt murerarbeid og flisararbeid er utført av murermester Allan Hansen (Mob. 92832656), som også fungerte som prosjektleder og koordinator mellom fagarbeidere. Alt elektroarbeid er utført av Kraft Installasjon AS, kontaktperson er Johnny Holen.

Alt rørleggerarbeid er utført av rørlegger Tormod, venn av Allan. Total oppussing bad nede Membran er smøremembran, lagt på gulv og vegger i badehjørne, av Murermester Allan Hansen. Alt arbeid er utført av samme fagfolk, som de som pusset opp bad oppe. Det er laget en sjakt mellom bad oppe og bad nede, for vasketøy. Det er også blitt gjort endringer på toalett nede. Dør flyttet og ny vask installert. Alt av rørinstallasjoner i huset er nå av nye typen rør i rør system. Det er også samtidig installert ny frostsikker utekran, med varmt og kaldt vann. Varmepumpe av typen Mistubitchi er installer, og ytterligere endringer er utført i sikringsskap i forbindelse med dette. 3 fas kurs, som tidligere gikk til dreiebenk i kjeller, er omgjort til utvidet ekstra sikringsskap i kjeller, for å dekke opp alle nye endringer i forbindelse med oppussing av bad og kjeller.

Gulv på bod/kontor i kjellerrom har fått nytt gulv med varmekabler og laminat. Varmekabler installert av Kraft installasjon AS.

2002: Kjellerrom ved kjellerutgang, malt vegger hvite, og gulv malt med epoxy maling. Fjernet 3-4 meter høy kridthorn hekk mot GV.16, og gravet bort røtter med gravemaskin. Malt hus og Garasje.

2001: Malt Stue/Spisestue stoffstrie tapet, malt soverom 1, malt soverom 2 og lagt laminatgulv. Byttet råttene gjerde med nytt tregjerde 36,5 meter 1,2 meter høyt, samt ny port, utført av Roger Bendiksen Montasje AS.

Vedlikehold av drenering, Spylt av Br. Stenkjær AS. Fjernet krypplanter som var rundt hele fronten av garasjen. Opprettet soverom 3 lite soverom, som før var åpen systue. Satt inn 1 nytt stort vindu (tre) i treningsrom/spillrom.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Noe av grunnmursplasten mangler klemlist og det er noe avflassing av maling på grunnmur under terrassen. TG2 Det er små riss rundt gamle vinduer i kjelleretasjen. TG2 Ellers fremstår grunnmuren i grei stand, men grunnmur er fra byggeår og derfor også satt tilstandgrad TG2. Dreneringen fra 1976 er på en mindre del av grunnmur og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Fuktmålinger og fuktsøk på yttervegger innvendig avdekket ingen forhøyede verdier, men det ble fuktsøkt høy fuktverdier på betonggulv i kjelleretasjen som er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen med noe fall fra grunnmur stedvis. 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.
2.1	Yttervegger
	Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen. TG2 Ytterkledning fremstår i grei stand, det er små tørrsprekker stedvis på ytterkledning og deler av ytterkledning er fra byggeår. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindu i innredet rom 2 kan ikke åpnes fra oversiden (luftefunksjon), men fungerer allikevel som rømmingsvindu da det kan åpnes fra siden. TG2 Vinduer fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, noen er stedvis malt igjen og har behov for behandling utvendig i nær fremtid. TG2 Dør fra byggeår har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandgrad TG2.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Undertaket fremstår i god stand men det er stedvis svertesopp, hjemmelshaver opplyser at svertesoppen er passiv. TG2 Undertaket er også fra byggeår og har passert enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Skorsteinen fremstår i grei stand uten noen synlige avvik, men skorsteinen er fra byggeår. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Krype loft fremstår i grei stand, men det er fra byggeår og det er stedvis svertesopp hvor hjemmelshaver opplyser at svertesoppen er passiv. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassebord fremstår i grei stan, det er stedvis mye tørrsprekker og terrassebord har behov for behandling. TG2 Det ble målt høye fuktverdier (20 vekt-%) på rekkverket ut mot hjørnet, det anbefales å utskifte panelbord på rekkverk i nær fremtid. TG2 Det mangler håndreke i tretrapp ned til hagen og i trapp ned til kjelleretasjen. TG2
7.1.1	Bad med badstue kjelleretasje Overflate vegger og himling
	Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Underskap har fuktsveller på nedre del. TG2
7.1.2	Bad med badstue kjelleretasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Flisegulvet fremstår i grei stand, men fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad med badstue kjelleretasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er noe synlige årringer i paneltaket og veggfliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er noe fuktsveller inne i skapskrog. TG2
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv og til sluk. Det er litt svertesopp i dusjsone og noe gule silikonfuger, hjemmelshaver opplyser at det skal vaskes før salg. TG2
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
9.1.2	Bod 1- 2, gang, innredet rom 1- 2, gang og kjellerstue Gulvets overflate
	Gulv fremstår i grei stand, men det er små setningsprekker, avskalning av maling på gulv i bod. Vinylfliser og laminatgulv har noe bruksslitasje som må forventes utifra bruk og alder. TG2

9.1.3	Bod 1- 2, gang, innredet rom 1- 2, gang og kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble fuktsøkt forhøyde fuktverdier på gulv i bod og i garderobe på bad. TG2 Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn.
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 eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte på begge bad. TG2
	Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.