



**Leilighet i tomannsbolig**  
**Puttetjennvegen 10 B**  
**2074 Eidsvoll Verk**



[www.e3.no](http://www.e3.no)

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 17/12/2024

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:129, Bnr: 139
<b>Hjemmelshaver:</b>	Irina Efimovna Knudsen
<b>Seksjonsnr:</b>	2
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	Felleseie tomt 376 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse-Nåværende
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 15 851,66 i 2023
<b>Forsikringsforhold:</b>	Gjensidige
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	2005

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

04.12.2024

Overskyet og 8 plussgrader.  
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens 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, gasspeis, 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.

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

**Oppdragsgiver:**

Irina Efimovna Knudsen

**Tilstede under befaringen:**

Irina Efimovna Knudsen

**Fuktmåler benyttet:**

MMS2 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Relativt flat tomt med asfaltert vei inn til inngangspartier og til carportanlegget, opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 2005, leiligheten ligger i 2.etasje. Huset har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull etter eldre krav. Etasjeskiller i trevirke, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i grei stand med noe aldersslitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Leiligheten blir oppvarmet av peisovn på stue, varmekabler på bad og i entré/gang.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr .- pr. mnd.

Boligselskap:

Organisasjonsnr:

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 04.12.2024
- Egenerklæringsskjema 12.12.2024
- Samsvarserklæring utført av RM elektro AS den 17.10.2005
- Byggetegninger fra byggeår
- Kvittering på utført rørlegger arbeider i boligen utført av RØR OG VEDLIKEHOLD AS den 31.08.2024
- Samsvarserklæring utført av RØR OG VEDLIKEHOLD AS den 11.09.2024
- Ferdigattest 14.10.2005
- Megler (meglerpakken) 17.12.2024

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

Vegger: Malte plater og fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og fliser.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Entré/gang, soverom 1, soverom 2 og stue:

Vegger: Malte plater.

Tak/himling: Malt tak-ess plater.

Gulv: Parkett.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i grei stand, det er små merker etter gamle veggfeste og bilder som må forventet ut ifra bruk. Små merker i tak/himling og noe heksesot, slitemerker og små fuktsveller på parkettgulv generelt. 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: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Satt inn ett nytt dusjkabinett
- Montert ny varmtvannsbereder

**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>
2.etasje	65			27	65	0
SUM BYGNING	65	0	0	27	65	0
SUM BRA	65					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Sportsbod		5				5
SUM BYGNING	0	5	0	0	0	5
SUM BRA	5					

**BRA-i:**

65m<sup>2</sup>.

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

**BRA-e:**

5m<sup>2</sup>.

Sportsbod på felles rekke med utvendig adkomst.

**MERKNADER OM AREAL:**

Fra og med 01.01.2024 trer ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. 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: 65m<sup>2</sup>.

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

BRA-e: 5m<sup>2</sup>.

Sportsbod på felles rekke.

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

Sum BRA: 70m<sup>2</sup>.

Sportsbod på felles rekke.

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

TBA: 27m<sup>2</sup>.

2.etasje: Terrasse.

P-rom: 65m<sup>2</sup>.

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

S-rom: 0m<sup>2</sup>.

Målt takhøyde 2.41m i gang.

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 befaringdagen 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.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

---

**GARASJE / UTHUS:**

Parkering i felles carportanlegg.

Carportanlegget er sameiets felle bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

Sportsbod på felles rekke med utvendig adkomst.

Sportsbod er sameiets felle bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

---

## **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.

---

17/12/2024



August Magnus



## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det 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 betong fra byggeår.

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

Drenering og grunnmur er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

**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

Tomannsboligen har ingen krypekjeller.

#### Merknader:

### TG iu 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot 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.

Terrenget er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

**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 iu 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2005 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 i underkant av ytterkledningen.

Det synlig råteskade i vindskier.

Ytterkledning har ett behov for vask, behandling og vedlikehold.

Ytterkledning er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

**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



### 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 med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra 2005.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, ingen funksjonsavvik. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2005. TG1

Innvendige dører glatt behandlet overflate antatt fra byggeår.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, dør inn til bad har fuktskade på siden av dørbildet ellers fremstår dører i grei stand. 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 iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2005.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

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

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

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2005.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Det mangler nedløp på langsiden av boligen.

Det er ikke satt tilstandsgrad på takrenner og nedløp da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av 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 yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2005

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke 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 glatt takstein og undertak i trekonstruksjon fra 2005,

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.

Det er ikke satt tilstandsgrad på undertak da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Elementskorstein fra 2005 er kledd med plastbelagt stål over tak.

Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført inspeksjon settes det ikke tilstandsgrad på skorstein. TGIU

Peisovn i stue.

Peisovnen fremstår i god stand, men det settes ikke tilstandsgrad på peisovnen. 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 feiveesen.

**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 iu 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 adkomst via tak/himlingsluke på soverom i 2.etasje.

Da kryploftet ikke har gangbart gulv ble inspeksjonen tatt fra stige i tak/himlingsluke.

Kryploftet fremstår i grei stand fra stige i tak/himlingsluke.

Det er ikke satt tilstandsgrad på kryploft da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.  
TGIU

---

**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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

---

TBA:

Terrasse på 27 m<sup>2</sup> med adkomst fra entré, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trapp med rekkverkhøyde på 93cm.

Det er slitasje på overflaten og tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det er stedvis mye grønske på rekkverket. 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.



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2005 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer
- Vegghengt speil med lys.
- Dusjkabinett med vegghengt dusjer med ett-greps blandebatteri.
- Utenpåliggende rør, montert på vegg.
- WC på sokkel.
- Varmtvannsbered, se punkt 10.2.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandgrad TG2.

Det er en liten riss/sprekk i flis på vegg. 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 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er 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 2005.

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

Det er sprekke og bom (hulrom) i flis ved dusjkabinett, skrape/riss i gulvfliser ved servant, 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 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

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 var ikke mulig å inspisere sluk, da sluk ligger under dusjkabinett. TGIU

Ifølge tidligere tilstandsrapport var det ingen synlig slukmansjett, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

©msst.no

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater

Gulv: Parkett.

Kjøkkenen antatt fra 2005 inneholder:

- Kjøkkeninnredning fra Norema med folierte fronter og skuffer.
- Heltre-benkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, keramisk koketopp, oppvaskmaskin og kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad.

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 kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning har noe alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkkenen 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 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Tomannsboligen har ingen rom under terreng.

#### Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Tomannsboligen har ingen rom under terreng.

#### Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Tomannsboligen har ingen rom under terreng.

#### Merknader:

## 10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør



Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk på bad.
- Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1  
 Det er ikke påvist noen stakeluke i leiligheten. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

**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 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder plassert på bad med sluk i gulv.

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

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

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Tomannsboligen har ingen vannbåren varme.

**Merknader:**

#### TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2005

Leiligheten blir oppvarmet av peisovn på stue, varmekabler på bad og i entré/gang.

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.  
 Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005  
Det var sist inspisert i ukjent år  
Det var rengjort i ukjent år  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler og kjøkkenventilator med styring til bad.  
Avtrekksmotor plassert på kryploft.

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.

Ukjent når avtrekkskanalen er rensert og rengjort. TGIU

Det mekaniske anlegget og kjøkkenventilator har passert mer enn halvparten av 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 ukjent år

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

- Sikringsskap plassert på vegg i entré/gang.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 12 fordelingskurser

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av RØR OG VEDLIKEHOLD AS den 11.09.2024

Samsvarserklæring for oppføringen av el-anlegget og varmekabler utført av RM elektro AS den 17.10.2005 ligger bak kursfortegnelsen i sikringsskapet.

Det mangler deksel på veggboks bak garderobeskap i gang, hjemmelshaver opplyser at det skal dekkes til med ett deksel før salg.

Ifølge tidligere tilstandsrapport er det uisolert kabel oppunder overskap.

Det er løse kable på kryploft.

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

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

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

Det settes ikke tilstandsgrad 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 oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

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

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. Dør inn til bad har fuktskade på siden av dørbladet ellers fremstår dører i grei stand. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er slitasje på overflaten og tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det er stedvis mye grønske på rekkverket. TG2
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men fliser har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandsgrad TG2. Det er en liten riss/sprekk i flis på vegg. TG2
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det er sprekk og bom (hulrom) i flis ved dusjkabinett, skrape/riss i gulvfliser ved servant, og fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det var ikke mulig å inspisere sluk, da sluk ligger under dusjkabinett. TGIU Ifølge tidligere tilstandsrapport var det ingen synlig slukmansjett, ytterligere undersøkelser må gjøres.  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
	Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning har noe alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2 Parkettgulv har stedvis små fuktsveller. 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.  Ukjent når avtrekkskanalen er rensset og rengjort. TGIU  Det mekaniske anlegget og kjøkkenventilator har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2