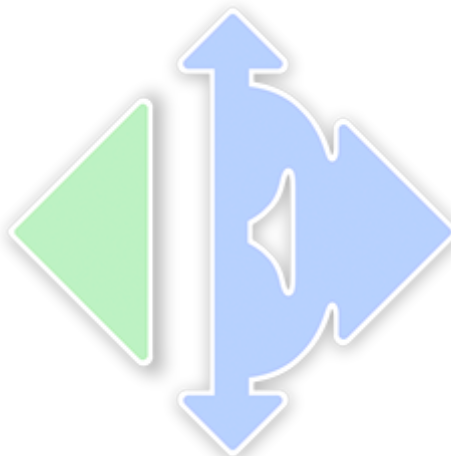


Enebolig  
Grevlingstien 5  
2022 Gjerdrum



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 0  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 19 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 2  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1  | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 20/05/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | <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>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TG 1</b>  | <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>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TG 2</b>  | <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> |
| <b>TG 3</b>  | <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>                         |
| <b>TG iu</b> | <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:46, Bnr: 101                            |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Solveig Svoren                              |
| <b>Seksjonsnr:</b>           |                                             |
| <b>Festenr:</b>              |                                             |
| <b>Andelsnr:</b>             |                                             |
| <b>Tomt:</b>                 | 740 m²                                      |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                                         |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig                                   |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig                                   |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig                                   |
| <b>Regulering:</b>           | Boligbebyggelse-Nåværende Id KP 2012 - 2024 |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr 24 735,55 i 2024                         |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | DNB                                         |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke fremlagt                               |
| <b>Byggeår:</b>              | 1974                                        |

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

09.05.2025

Oppholdsvær og 16 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

**Forutsetninger:**

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, 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 bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

**Oppdragsgiver:**

Solveig Svoren

**Tilstede under befaringen:**

Solveig Svoren og Kjetil Svoren

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt med asfaltert ankomstområde. Opparbeidet gressplen og kupert terreng med fjell på baksiden av boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig oppført i 1974. Huset har saltak tekket med asfaltshingelbelegg, støpt fundament til grunn og grunnmur i LECA, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eneboligen fremstår i ok stand, men det er behov for oppgradering av bad og boligen har noe aldersslitasje. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen 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 ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og nesten hele underetasjen (ikke i boder), peisovn i kjellerstue (parafinovn) og stue i 1.etasje, varmepumpe i stue 1.etasje.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 09.05.2025
- Egenerklæringsskjema 05.04.2025
- Samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS den 30.11.2017
- Midlertidig brukstillatelse 03.09.1973
- Byggetillatelse carport/forstøtningsmur 22.11.1978
- Megler (kommunale opplysninger) 01.04.2025

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

- 1.etasje vegger: Malte plater, tapet, malt trepanel og vinyltapet.
- 1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.
- 1.etasje gulv: Vinylbelegg og parkett.

Underetasje vegger: Lakkert trepanel, malt trepanel, våtromsplater, malte plater og malt mur.  
Underetasje tak/himlinger: Ubehandlet trepanel og lakkert/malt trepanel.  
Underetasje gulv: Linoleumsbelegg, fliser, vegg til veggteppe, ubehandlet betong og malt betong.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Gang med trapp, soverom 1, stue, spisestue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand med bruksslitasje som forventet etter alder. Det er små hull etter gamle veggfester og bilder. TG2

Gulv i boligen har stedvis små knirk, små glipper, slitemerker på overflaten som er forventet etter alder og bruk. TG2

Trapp ned til underetasjen med lakkerte trinn, malte sidevanger og rekkverk.

Trappen fremstår i grei stand, men det er noe knirk på enkelte trinn og slitemerker på samtlige trinn. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller med 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 stue på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger i kjelleretasjen på innredet rom (normalt iht. til alder/ byggeår).

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl og belegg er 15 - 35 år.

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

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Eier har selv lagt baderomstapet på begge badene og vinylbelegget på bad i sokkeletasje.
- Byttet varmtvannsbereder i 1989. Nær venn som er utdannet rørlegger tilkoblet VVB. Byttet kjøkken i år 2006. Rørlegger Kjøkken og varme AS koblet til alt av vann og avløp. Rørlegger Johnny Flem div. vedlikehold og mindre omgjøringsarbeider fra 2009 og frem til i dag. Utført også av Kjøkken og varme AS og Rørlegger Johnny Flem.
- Eier var utdannet elektriker og utført alt arbeid selv. Tidligere arbeidsgiver Nils Nilsen AS sto ansvarlig for utførelse. Nytt sikringsskap 2017 og ny kurs for varmepumpe i 2023. Utført av Genial Elektro AS. Genial Elektro AS har siden 2015 også utført div. mindre arbeid/vedlikehold. Utført også av Nils Nilsen AS og Genial Elektro AS.
- Eier støpte selv ny garasje og lagerrom i terreng år 1978 til ca.1984. Membran for beplantning over garasje og lagerrom ble lagt år 2011 . Lagt membran og påstøp på takterrasse 1974. Eier byttet selv sammen med utdannet tømrer vindu på stue og kjøkken i 2006.
- Garasje tilknyttet bolig omgjort til oppholdsrom/soverom og bruksendring på omgjøring av garasje til oppholdsrom er meldt inn.

Utførte arbeider etter befaringsdagen:

- Huset er vasket på ny med kraftvask og fått bort all svartsopp.
- Vindskiene på sørgavel er byttet ut grunnet råte.
- Vindski- og vannbord bord både på nord og sørgavel beiset på ny.
- Balkongbord og bjelker over inngangsparti er vasket helt rene og beiset opp på ny.
- Sprekkene på mønepannen av Shingel er tettet med asfaltlim.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 1.etasje    | 95    |       |       | 29  |          |          |
| Underetasje | 112   |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 207   | 0     | 0     | 29  |          |          |
| SUM BRA     | 207   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:         | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-----------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Garasje med bod |       | 49    |       |     |          |          |
|                 |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING     |       | 49    |       |     |          |          |
| SUM BRA         | 49    |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

207m².

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, stue, spisestue og åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, soverom 2, soverom 3, bad, grovkjøkken, matbod, kjellerstue, bod 2 og innredet rom.

**BRA-e:**

49m².

Garasje med bod.

**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-standard-for-areal- og volumberegninger-avbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 207m<sup>2</sup>.

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, stue, spiseetue og åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, soverom 2, soverom 3, bad, grov kjøkken, matbod, kjellerstue, bod 2 og innredet rom.

BRA-e: 49m<sup>2</sup>.

Garasje med bod.

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

Sum BRA: 256m<sup>2</sup>.

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, stue, spiseetue og åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, soverom 2, soverom 3, bad, grov kjøkken, matbod, kjellerstue, bod 2 og innredet rom.

Garasje med bod.

TBA: 29m<sup>2</sup>.

1.etasje: Balkong og terrasse.

P-rom: 196m<sup>2</sup>.

1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 1, stue, spiseetue og åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, soverom 2, soverom 3, bad, grov kjøkken, kjellerstue og innredet rom.

S-rom: 11m<sup>2</sup>.

Underetasje: Bod 1, matbod og bod 2.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.38m.

Målt takhøyde i underetasje fra 1.98m - 2.41m.

Det er ikke tilstrekkelig takhøyde på ett soverom i underetasjen, det ble målt til 1.98m, Rommet blir derfor kalt innredet rom i rapporten.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

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

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

**GARASJE / UTHUS:**

Opprinnelig en carport som er gjort om til garasje med overbygd forstøtningsmur oppført i 1978. Yttervegg og tak/himling i støpt betong og noe synlig fjell, støpt fundament til grunn. Manuell garasjeport.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen eller bod. TGIU

Det er store setningssprekker på forstøtningsmur.

Det er synlig fuktinnsig antatt fra vannårer i fjellet.

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**August Magnus**

Takstmann og Malermester.

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

20/05/2025



August Magnus

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område 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 pusset mur fra byggeår.

Det er avskalling av puss/maling på grunnmur, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2

Det mangler beslag rundt støpt dekke til terrassen. TG2

Det er en begrensning at selve dreneringsmasser ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig drenering er i fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er litt saltutslag og det ble målt noe forhøye fuktverdeier på vaskeromgulv i underetasjen, dette 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 drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

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

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

**Merknader:** 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 1974 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2

Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Ellers fremstår ytterkledningen i grei stand.

Hjemmelshaver opplyser om at:

Huset er vasket på ny med kraftvask og fått bort all svartsopp. 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 og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra byggeår og fra 2005

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det er fuktskade på nedre del av terrassedør og vinduer fra byggeår har ett behov for vask, behandling og vedlikehold. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at samtlige vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Ytterdør med glassfelt har malt overflate antatt produsert fra 2001.

Innvendige fyllingsdører antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, innedører og ytterdører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. 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 stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

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

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



#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak tekket med asfalttakshingel fra ca 2005  
 Befaring ble utført fra bakkeplan, på yttertak og fra krypeloft.  
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.  
 Det er også glipper i tettingen mellom skorsteinsbeslag og asfalttakshingelen. TG2  
 Det mangler beslag på vindskier. Dette er anbefalt å få montert.  
 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Hjemmelshaver opplyser om at vindskiene på sørgavel er byttet ut grunnet råte. Vindski- og vannbord bord både på nord og sørgavel beiset på ny. Og at sprekkene på mønepannen av Shingel er tettet med asfaltlim

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra ca 2005.  
 Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.  
 Det mangler overliggere i takrenner. Dette er anbefalt å få etablert.  
 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

**Merknader:** 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.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år

#### **TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.  
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.  
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.  
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.  
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.  
 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 asfaltshingelbelegg og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.  
 Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.  
 Undertaket fremstår i normalt grei stand, men det stedvis svertesopp på enkelte steder og noe redusert lufting, grunnet at isolasjonene ligger over luftingen fra gesims. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at isolasjonen skal tas bort fra luftingen fra gesimsen før salg.  
 Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.  
 Skorsteinen fremstår i grei stand. TGIU

Peisovn på stue og parafinovn/peisovn (parafindel har ikke hvert i bruk) fra byggeår.  
 Peisovner fremstår i grei stand. 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 påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

---

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke i spisestue i 1.etasje.

Befaring ble tatt fra kryploft, loftet har ikke gangbart gulv men enkelte panelbord i midtsonen.

Det er stedvis svertesopp på enkelte steder i undertaket og noe redusert lufting, grunnet at isolasjonene ligger over luftingen fra gesims. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at isolasjonen skal tas bort fra luftingen fra gesimsen før salg.

Det er noe vepsebol ved gesims, dette anbefales at det fjernes i nær fremtid. TG2

Ellers fremstår loft i normalt grei stand, men grunnet alder settes også tilstandsgrad TG2.

---

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



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 4m2 med adkomst via soverom 1 i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trerekkverk med rekkverkhøyde på 96cm.

Det er stedvis tørrsprekker på terrassebord. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at terrassebord og bjelker over inngangsparti er vasket helt rene og beiset opp på ny.

Terrasse på 25m2 med adkomst via stue i 1.etasje oppført med LECA plank og støpt dekket (ubehandlet), rekkverk i støpt betong (med opplegg for lys) og panelbord med rekkverkhøyde på 82cm.

Rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet.

Det anbefales å behandle terrassedekket.

Rekkverket har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Tretrapp ned til hage fremstår i grei stand, men det mangler håndrekkler på begge sider i trappen. Det er ett krav om hårdekke på begge sider i alle trappeløp.

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

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

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

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1.etasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er vinduer/dører i våtsonen.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Vinyltapet.  
Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra byggeår inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter.
- Vegghengt speil med lys.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk i tak/himling.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår fra byggeår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. 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 forventet levetid før utskifting vinyltapet er 10 - 20 år.

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
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 påvist knirk i gulvet.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra 1974.

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 35 år.



#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1974

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Vinylbelegget og vinyltapeten har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

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

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

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

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

## 7.2 Bad underetasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malt/lakkert trepanel.

Bad fra byggeår inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- Vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri og 1 dusjvegg (plexiglass).
- WC på sokkel.
- Naturlig avtrekk via veggluke.

Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2

Det er noe svertesopp i tak/himling over veggluken på badet. TG2

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med alder- og bruksslitasje som er å forvente utifra alder. TG2

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

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

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

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

**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Linoleumsbelegg fra 1974.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er skade i linoleumsbelegget ved sluk. TG3

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 35 år.

**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1974

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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.

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

Linoleumsbelegg og våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid som membran og det er skade i linoleumsbelegget ved sluk. TG3

Det ble ikke foretatt hull boring, da det ble avdekket strakstiltak på membran/linoleumsbelegget på badet.

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

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

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

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



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2006 inneholder:

- Takhøy kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Lakkert heltre-benkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt grei stand, men kjøkkeninnredningen er fra 2006 og det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

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

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

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

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

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Gang, soverom, stue, boder og vaskerom

#### TG 2 9.1.1 Veggenes 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.

Underetasje vegger: Lakkert trepanel, malt trepanel, våtromsplater, malte plater og malt mur.

Underetasje tak/himlinger: Ubehandlet trepanel og lakkert/malt trepanel.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand men har noe bruksslitasje og merker etter gamle bilder og veggfester. TG2

Det er fuktskjolde i paneltak/himling i innredet rom, det ble målt normale fuktverdier på befaringsdagen og anses som tørt.

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

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

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

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

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

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

---

Underetasje gulv: Fliser, vegg til veggteppe, ubehandlet betong og malt betong.

Det er stedvis setningsprekker, synlig saltutslag og små avflassing av maling på betonggulvet i vaskerommet, flisegulv har flere bom (hulrom) under fliser og vegg til veggteppe har bruksslitasje, TG2

---

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

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

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

---

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

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet på vaskerommet hvor det avdekkes høye fuktverdier, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

---

**Merknader:** Se punkt 1.1 drenering.



## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1  
Hjemmelshaver opplyser om at det har vært noe lekkasje fra vannrør under vask på grovkjøkken, men dette er utbedret.  
Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør og mesteparten av røroppheng er fra byggeår. TG2

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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

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

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

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

### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1989

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO Varmtvannsbereder på 198 L plassert på vaskerom med sluk i gulv.

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

Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

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



### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

**Merknader:**

### TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler på begge bad og nesten hele underetasjen (ikke i boder), peisovn i kjellerstue (parafinovn) og stue i 1.etasje og varmepumpe i stue 1.etasje.

Varmekabler, varmepumpe og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik

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

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

### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom veggventiler, naturlig ventilerings på begge bad og vaskerom.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det gis 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 vifte på vaskerom og begge bad.

Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2  
Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

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 egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1 plassert på vegg i gang i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 14 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2 plassert på vegg i garasjen.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Genial Elektro AS den 30.11.2017

Hjemmelshaver opplyser om at eier var utdannet elektriker og utført alt arbeid selv. Tidligere arbeidsgiver Nils Nilsen AS sto ansvarlig for utførelse. Nytt sikringsskap 2017 og ny kurs for varmepumpe i 2023. Utført av Genial Elektro AS. Genial Elektro AS har siden 2015 også utført div. mindre arbeid/vedlikehold.

Det er ikke tilstrekkelig brann tett i sikringsskapet i garasjen. Det anbefales å få branntettes i nær fremtid.

Da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført el-kontroll av boliginstallasjon, anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

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

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

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

---

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**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, boligen er oppført i 1974 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Ett soverom i underetasjen er ikke tilstrekkelig høyt og det blir derfor kalt innredet rom i rapporten.

Se merknader om areal i rapporten.

Hjemmelshaver opplyser om:

- På sluttet av 1980 tallet ble garasjen som var bygd inn til huset omgjort til boligrom og da et varmerom. Taket over garasjen fungerer som takterrasse med utgang fra stue i 1.etg. Når kaldgarasje ble omgjort til varmt rom blir taket fungerende som et massivt tak og snø tiner. Membranen som ligger under påstøpen på takterrassen har en kort oppbrett på gavelveggen. Dersom enn ikke holder takterrassen fri for snø kan det danne seg vannlommer inn til husveggen. Med varmen fra rommet under som tiner snø, har det hent 3-4 ganger at vann har bygd seg opp grunnet is propper, og fått en vannstand høyere en oppbretten på membran. Da har vann sivet inn i taket i rommet under (Garasjerommet). Ingen kjente skader men noe vannskjolder.

- Radonmåling i 2014, Soverom 1.etg 109 Bg/m3, Stue 1.etg. 166 Bg/m3 og kjellerstue 84 Bg/m3.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Se punkter i rapporten.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                 | Det er avskalling av puss/maling på grunnmur, men ellers fremstår grunnmur i grei stand. TG2<br>Det mangler beslag rundt støpt dekke til terrassen. TG2<br>Utvendig drenering er i fra byggeår og passert mer enn sin forventet levetid. TG2<br>Det er litt saltutslag og det ble målt noe forhøye fuktverdeier på vaskeromgulv i underetasjen, dette 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 skrånet på langsider og tilnærmet flatt på baksiden av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Det er ikke luftespalte under ytterkledningen. TG2<br>Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                 | Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, det er fuktskade på nedre del av terrassedør og vinduer fra byggeår har ett behov for vask, behandling og vedlikehold. Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet at samtlige vinduer og terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.<br>Innedører og ytterdører har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2<br>Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2 |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                 | Det er også glipper i tettingen mellom skorsteinsbeslaget og asfalttakshingelen. TG2<br>Det mangler beslag på vindskier. Dette er anbefalt å få etablert.<br>Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.<br><br>Det mangler overliggere i takrenner. Dette er anbefalt å få montert.<br>Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid. TG2                                                                                                                         |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                 | Undertaket fremstår i normalt grei stand, men det stedvis svertesopp på enkelte steder og noe redusert lufting, grunnet at isolasjonene ligger over luftingen fra gesims. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at isolasjonen skal tas bort fra luftingen fra gesimsen før salg.<br>Det settes også tilstandsgrad TG2, grunnet alder.                                                                                                                                                           |
| 5.1                             | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                 | Det er stedvis svertesopp på enkelte steder i undertaket og noe redusert lufting, grunnet at isolasjonene ligger over luftingen fra gesims. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at isolasjonen skal tas bort fra luftingen fra gesimsen før salg.<br>Det er noe vepsebol ved gesims, dette anbefales at det fjernes i nær fremtid. TG2<br>Ellers fremstår loft i normalt grei stand, men grunnet alder settes også tilstandsgrad TG2.                                                          |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                 | Det er stedvis tørrsprekker på terrassebord. TG2<br>Rekkverkshøye er ikke tilstrekkelig høyt, kravet var 90cm på oppførings tidspunktet.<br>Det anbefales å behandle terrassedekket.<br>Rekkverket har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2<br>Tretrapp ned til hage fremstår i grei stand, men det mangler håndrekker på begge sider i trappen. Det er ett krav om hårdekke på begge sider i alle trappeløp.                                                                 |
| 7.1.1                           | Bad 1.etasje Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår fra byggeår med bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.1.2                           | Bad 1.etasje Overflate gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er stedvis knirk i gulv. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7.1.3                           | Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | Vinylbelegget og vinyltapeten har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.2.1                           | Bad underetasje Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                 | Det mangler bunnlist under våtromsplater. TG2<br>Det er noe svertesopp i tak/himling over veggluken på badet. TG2<br>Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med alder- og bruksslitasje som er å forvente utifra alder. TG2                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 8.1                             | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i normalt grei stand, men kjøkkeninnredningen er fra 2006 og det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9.1.1 | Gang, soverom, stue, boder og vaskerom Veggenes og himlingens overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand men har noe bruksslitasje og merker etter gamle bilder og veggfester. TG2<br>Det er fuktskjolde i paneltak/himling i innredet rom, det ble målt normale fuktverdier på befaringsdagen og anses som tørt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 9.1.2 | Gang, soverom, stue, boder og vaskerom Gulvets overflate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | Det er stedvis setningsprekker, synlig saltutslag og små avflassing av maling på betonggulvet i vaskerommet, flisegulv har flere bom (hulrom) under fliser og vegg til veggteppe har bruksslitasje, TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9.1.3 | Gang, soverom, stue, boder og vaskerom Fuktmåling og ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet på vaskerommet hvor det avdekkes høye fuktverdier, dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 10.1  | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|       | Hjemmelshaver opplyser om at det har vært noe lekkasje fra vannrør under vask på grovkjøkken, men dette er utbedret.<br>Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør og mesteparten av røroppheng er fra byggeår. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 10.2  | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | Varmtvannsbereder har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 10.5  | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | Det gis 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 vifte på vaskerom og begge bad.<br><br>Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2<br>Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.<br><br>Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel. |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.2.2                           | Bad underetasje Overflate gulv                                                                                                                                                                                                     |
|                                 | Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet), vinylbelegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er skade i linoleumsbelegget ved sluk. TG3     |
|                                 | Se estimert kostnad under punkt 7.2.3.                                                                                                                                                                                             |
| 7.2.3                           | Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                      |
|                                 | Linoleumsbelegg og våtromsplater har passert mer enn sin forventet levetid som membran og det er skade i linoleumsbelegget ved sluk. TG3                                                                                           |
|                                 | Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-                                                                                                                                                  |