

Enebolig 2 etasjer med kjeller.
Heddalsvegen 894
3677 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 02/03/2025

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:9, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Renate Rønning Gadegaard (1/2) og Mads Vendelbo Gadegaard (1/2)
Tomt:	3093,3 m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	LNF- område med eksisterende spredt boligbebyggelse. Det er kommuneplanens arealdel som gjelder.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 32 904,- årlig
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1952
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.02.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det er vinter på befaringsdagen og delvis snødekket yttertak. Yttertak, taktekking og overganger mm, kan ikke inspiseres fullt ut, og det må utføres befarings av dette etter snøsmelting. Det er ingen innvendige luker for inspeksjon av takkonstruksjonen og eller taktro på tilbyggene. Det er ingen tilgang til kryperommet under vaskerom og vindfang.
Oppdragsgiver:	Renate Rønning Gadegaard
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Stor flat tomt beliggende i usjenert landlig omgivelse i Heddal, Notodden kommune. Omgitt av etablert spredt bebyggelse. Tomten har tilgang via privat grusvei fra E-134. Tomten er opparbeidet med gruset oppstillingsplass, hage og plen, den har garasje og uthus med stall og smie. Tomten ligger innenfor aktsomhetsområde flom i NVE sine kartdatagrunnlag.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 2 etasjer med kjeller, opprinnelig bygget i 1952 og tilbygget i 1986 og i 2000. Fundamentert på stedlig grunn, sand og steinholdig grunn. Grunnmur av plasstøpt betong med kjeller på opprinnelig bolig. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Ringmur av lettklinker på tilbygg fra 1986 med kryperom. Ringmur av lettklinker med støpt plate på mark på tilbygg fra år 2000. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår på bolig fra 1952. Ytterkledning av tømmermannspanel. Konstruksjon av bindingsverk på begge tilbygg med statikk fra respektive byggeår, ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel med luftespalter på både opprinnelig bolig og tilbygg. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg på opprinnelig bolig. Tilbygg fra 1986 har trebjelkelag med stubbeloft av trebord mot kryperom. Valmtakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord på opprinnelig bolig, taktro av Su-taksplater på tilbygg fra 2000, teknet med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjon på opprinnelig bolig har kaldt loft. Takkonstruksjonen over tilbygget vaskerom og vindfang fra 1986 har flat takkonstruksjon med åpen terrasse på plan 2.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 2 etasjer med kjeller, opprinnelig bygget i 1952 og tilbygget i 1986 og i 2000. Boligen fremstår stort sett som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer etter byggeår. Opprinnelig bolig fra 1952 med noe renoveringsbehov både utvendig og innvendig. Ytterkledning har vedlikeholdsbehov og taktekingen må ettersees etter vinteren, det er blant annet løse mønepanner og overgang fra tilbygg til bolig som er vedlikeholdspunkt. Boligen fremstår ellers normalt vedlikeholdt innvendig. Boligen har eldre overflater på soverom plan 1. Videre normalt vedlikehold må påberegnes. Rom i eldre del blir fort kalde. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Boligen er bebodd på befaringsdagen og kan tas i bruk som den fremstår. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 24.08.2022, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler, og PropCloud.

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

Kjeller: Takhøyder er fra ca 1,90 m til 1,98 m

-Gang/bod har panel i tak, pusset betongvegger, betonggulv. Plassbygget enkel bratt trapp til 1.etg. 300 L varmtvannsbereder. Samlestokk for rør-i-rør-system med stoppekran uten fordelerskap. Hovedstoppekrane. Sikringsskap. Synlige avløpsrør uten stakeluke. Synlige parafinrør og måler til parafintank.

-Bod 1 har panel i tak, betongvegger, betonggulv. Plassbygget hylleinnredning. Synlige avløpsrør og synlige vannrør i tak.

-Bod 2 har panel i tak, betongvegger, betonggulv. Plassbygget hylleinnredning. Synlige vannrør i tak.

-Bod 3 har panel i tak, betongvegger, betonggulv. Fundamentert teglpipe med sotluke. Synlige avløpsrør og vannrør i tak.

-Bod 4 har panel i tak, betongvegger og upusset trefiberplater på innside av betongvegger/yttervegger. Plassbygget dør til det fri. Teglpipe med ublendet røykrør. Synlige avløpsrør og vannrør. Avtrekksvifte innsatt i kjellervinduet (ikke tilkoblet strøm). Ventil innsatt i kjellervindu.

Ingen listverk og ingen innerdører. Kun åpninger i murvegger mellom rommene. Generelt: Noe kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger og betonggulv. Riss i murvegg ved eldre gjenmurt ytterdør. Uferdig panel i tak, synlig isolasjon. Det er brukt plast i kjellerhimling mot varm side. Det er lave takhøyder. Eldre kalde kjellervinduer fra byggeår som iser og trekker. Det er røffe overflater på betonggulv. Nivåforskjell på gulv. Sotrenner fra sotluke og ublendet hull i pipe. Hovedstoppekrane er ikke merket. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

1.etg: Takhøyder er fra ca 2,39 m til 2,41 m. Ca 2,27 m i vindfang og vaskerom. Ca 2,60 m til 2,67 m i tilbygg.

-Vindfang har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, flis på gulv med varmekabel. Katteluke i ytterdør. Garderobeskap. Ventil i vindu.

-Vaskerom har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett, sluk i gulv. Avtrekksvifte på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Montert inn brukt kjøkkeninnredning med takhøye overskap og ett høyskap. Nedfelt vaskekum. Uttrekkbar armatur. Ventil i vindu.

-Mellomgang har malt panel i tak, malt panel på vegger, flis på gulv med varmekabel. Plassbygget garderobeskap under trapp. Trapp med repos til 2.etg. Teglpipe/brannmur med vedovn. Glass i vedovn. Varmepumpe fra 2013. Dør til kjeller. Røykvarsler i tak. Ventil i vindu.

-Gang har malt panel i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Åpning til tilbygget stue.

-Soverom 1 har takess, malte plater på vegger med malt brystningspanel, lakkert furugulv. Røykvarsler i tak. Garderobeskap. Ventil i yttervegg og ventil i vindu.

-Soverom 2 har takess, plater med malt tapet på vegger og malt brystningspanel. Malt furugulv. Pusset og malt brannmur uten vedovn (strukturepuss). Ventiler i vindu. Garderobeskap.

-Bad/WC har malt panel i tak med spot, flis på vegger, flis på gulv med mosaikkflis og sluk i dusjnise. Innfelt speil i vegg. Vegghengt WC med utenpåliggende kasse fra gulv til tak med nisje. Dusjdører av glass. Vegghengt dusjarmatur. Badekar. Avtrekksvifte til yttervegg. Baderomsinnredning med hvite, slette overflater og ett sideskap. Benkeplate av glass med toppmontert vask. Armatur til badekar på yttervegg og det er montert dusjarmatur på utforet kasse med vegghengt WC.

-Stue med vinkel. Malt panel i tak (panel i 45 grader med tre stk takspeil innfelt i himling). Spot i tak, malte plater på vegger, laminatgulv på gulv mot grunn med varmekabel. Ventil i yttervegg. Røykvarsler i tak. Pipe av lettklinker med sotluke. Plassbygget skifersatt peis med peisinnsats. Heve/skyvedør til terrasse. Åpning til gang. Nivåforskjell mellom gang og tilbygg er ca 38 cm. Innfelt varmeovn i yttervegg under vindu.

-Kjøkken har malt panel i tak med spot, panel i 45 grader. Plater med tapet på vegger, laminatgulv med varmekabel mot grunn. Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister og profilerte gerikter. Profilerte gulvlister. Profilert brystningslist. Profiler på takspeil. Innerdører: Hvit, kostmalt dobbelt glassdør med vanlig dørterskel mellom stue og kjøkken i tilbygg. Eldre, kostmalt hvit og beige innerdør med glass i dørblad og sidefelt mellom gang og mellomgang. Eldre, hvit kostmalt innerdør med farget glass i dørblad mellom vindfang og mellomgang. Vanlig dørterskel. Resterende er eldre, kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Bruksmerker og slitasjer på innerdører og terskler. Innerdører bør justeres. Generelt: Kosmetisk kryp i listverk. Bruksmerker på overflater. Nivåforskjell på gulv der blant annet gulv i mellomgang har påstøp på eksisterende furugulv. Eksisterende furugulv er synlig bak trapp. Bom i gulvflis. Bruksmerker og slitasjer på eldre furugulv. Noe uferdig finish mot dørterskler, flis ligger mot dørterskler. Noe svak statikk på gulv i soverom 1. Løs dørterskel inn til soverom 2. Ventiler i vinduer er tettet med teip på soverom. Det er målt planavvik på gulv +/- 15 i eldre soverom da det ikke er noe generelt utgangspunkt på gulv med forskjellige nivå. Svanker på eldre furugulv på soverom. Synlig heng i himling/taklist over heve/skyvedør i stue på tilbygg. Det mangler noe fuging og finish på skifersatt peis. Ingen luke for inspeksjon av takkonstruksjon innvendig på tilbygg. Noe sprekker og riss ved veggplater ved drager som går mellom stue og kjøkken på tilbygg. Noe generelt kryp i malt takpanel på kjøkken. Ingen håndløper på vegg til innvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

2.etg: Takhøyder er fra ca 2,31 m til 2,33 m (bad ca 2,17 m).

-Stue med mellomgang har malt panel i tak, malt panel og malte plater på vegger, laminat på gulv. Røykvarsler i tak. Trapp til 1.etg. Terrassedør. Plassbygget peis med eldre peisinnsats. Malt teglstein på pipe og brannmur. Plassbygget uisolert loftsluke. Ventil i yttervegg.

-Soverom 1 har malt panel i tak, malt panel og malte plater på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Garderobeskap. Ventiler i vindu.

-Soverom 2 har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Plassbygget garderobeskap med skyvedører, speil i to skyvedører. Ventiler i vindu. Malt brannmur av tegl.

-Bad/WC har malt panel i tak med spot, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Sluk på gulv under dusjkabinett. Gulvmontert WC. Opplegg bak WC for bidet. Vaskeromsbenk av rustfritt stål og glass, med toppmontert vask av glass. Speil med lys. Vindusutføring er fliset med veggflis.

Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte og glatte gerikter. Profilerte og glatte gulvlister. Innerdører: Eldre, kostmalte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Bruksmerker og slitasjer på innerdører og dørterskler. Innerdører bør justeres. Generelt: Kosmetisk kryp i listverk. Bruksmerker på overflater. Synlige skjøter på laminatgulv etter gulvvask. Laminatgulv ligger mot dørterskler med uferdig finish. Noe knirk på gulv. Terrassegulv ligger høyere enn stuegulv. Det er ingen håndløper på innvendig trapp. Noe planavvik på gulv, pluss/minus 10 mm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 2 etasjer med kjeller, opprinnelig bygget i 1952 og tilbygget på plan 1 i 1984 og i 2000. Boligen fremstår slik selger kjøpte den i 2022 og det foreligger lite opplysninger om endringer. Det er opplyst om blant annet følgende endringer:

- Tilbygg, 1984.
- Overflateoppussing generelt fra 1984-2000.
- Bad 2. etg, 2010.
- Bad 1. etg, 2011.
- Kjøkken, 2018.
- Gulvoverflater i nyeste tilbygg, 2017.
- Vinduer i nyeste tilbygg og bad 1. etg, 2017.
- Tilbygg, 2000.
- Taktekking på bolig, 2000.
- Rørøpplagg på vaskerom, 2024.

-Varmtvannsbereder 300 L, 2017.

-Varmepumpe, 2013.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	7 576 000,-	
- Fradrag:	3 337 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 239 000,-	4 239 000,-
Verdi garasje som ny i dag:	261 000,-	
- Fradrag:	99 000,-	
= Teknisk verdi garasje:	162 000,-	162 000,-
Verdi uthus som ny i dag:	897 000,-	
- Fradrag:	558 000,-	
= Teknisk verdi uthus:	339 000,-	339 000,-
Tomteverdi:		650 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 3 850 000,-
Låneverdi:		3 080 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 13 140,-

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 måleverdige.

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
Kjeller	66	0	0	0	0	66
1.etg	152	0	0	23	152	0
2.etg	75	0	0	20	75	0
SUM BYGNING	293	0	0	43	227	66
SUM BRA	293					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1986	0	33	0	0	0	33
Uthus 1950-tall	0	85	0	0	0	85
SUM BYGNING	0	118	0	0	0	118
SUM BRA	118					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Gang/bod, 4 stk boder.

1.etg: Vindfang, vaskerom, mellomgang, gang, 2 stk soverom, bad/WC, stue, kjøkken.

2.etg: Stue med mellomgang, 2 stk soverom, bad/WC.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Enebolig opprinnelig fra 1952. Det er fremlagt oppdaterte tegninger som er i tråd med omsøkte tiltak på boligens plan 1, to tilbygg. På opprinnelig tegning et soverom mot tilbygg fra 2000 nå gang. Stue nr 2 i 2 etg er nå soverom og kjøkken i 2. etg er nå soverom som også har fått vegg med dør ut mot gang i 2. etg. Wc-rom i 2. etg er omgjort til bad/wc. Det er ingen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, kun endring av hoveddel. Hele kjeller vurderes til å være S-rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Eldre vaskerom i tilbygg fra 1984 er ikke komplett bygget som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Feietrinn og tilgang til utenpåliggende pipe mangler på tilbygg fra 2000. Feietrinn på annenhver steinrekke på bolig. Boligen har terrasse i 2. etg over vaskerom, her har det vært en lekkasje som er utbedret i ca 2019, en ser spor av lekkasjen ved taklampe på takess i vaskerommet. Terrasse over varmt rom, krever god isolering og godt fungerende luftesjikt. Fuktutsatt vedlikeholdspunkt. Eiendommen har nedgravd parafin/oljetank.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:***Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

02/03/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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

. Fundamentert på stedlig grunn, sand og steinholdig grunn. Grunnmur av plasstøpt betong med kjeller på opprinnelig bolig. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Ringmur av lettklinker på tilbygg fra 1986 med kryperom. Ringmur av lettklinker med støpt plate på mark på tilbygg fra år 2000.

Merknader: Ligger i aktsomhets område for flom i NVE sine kartdata. Grunnmur kun på opprinnelig bolig fra 1952. Riss i grunnmur utvendig og innvendig. Noe kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger og betonggulv i kjeller. Riss i murvegg ved eldre gjenmurt ytterdør. Det er upusset lettklinker på tilbygg fra 1986. Noe uferdig rundt ringmur på tilbygg fra 2000. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kryperom under tilbygget vindfang og vaskerom fra 1986. Ingen tilgjengelig luke, kun mulig å se inn via ventil i ringmur.

Merknader: Kryperom uten mulighet for innvendig inspeksjon. Det er synlig stubbeloft av trebord og synlig grunn uten fuktsperre mot grunn via ventil i ringmur. Terrenget ved kryperommets ringmur heller mot kjellermur under støpt trapp.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser.

Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår. Bygningen har kun kjeller på opprinnelig bolig. Kryperom og plate på mark på tilbyggene. Ingen utvendig isolasjon på grunnmur. Nedløp er ført vekk fra grunnmur.

Merknader: Usikker dreneringsløsning. Eldre fuktmerker, salt og kalkutslag i kjellerboder. Terreng heller mot kjellermur ved utvendig trapp/ringmur til kryperom. Drenering av hele grunnmuren er utfordrende, da det er tilbygg på boligen som har plate på mark og kryperom ved inngangsparti, samt terrasse og støpt trapp på hovedinngang. på gavl. Nedløp er ført vekk fra grunnmuren og må fortsatt ledes vekk fra grunnmuren. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er 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.

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

Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår på bolig fra 1952. Ytterkledning av tømmermannspanel. Konstruksjon av bindingsverk på begge tilbygg med statikk fra respektive byggeår, ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser av trepanel med luftespalter på både opprinnelig bolig og tilbygg.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra respektive byggeår. Fuktutsatt bunnsvill og ytterkledning mot grunnmur på opprinnelig bolig. Fuktutsatt ytterkledning der terrassebord ligger mot ytterkledning. Ingen store råteskader, men påbegynnende stedvis råde på kledningsbord. Sprekkdannelser på ytterkledning. Svartsopp. Ingen luftet veggkonstruksjon på tilbygg fra 1986 og opprinnelig veggkonstruksjon. Etterslep på utvendig vedlikehold. Det er overganger på tak/vegg som ett vedlikeholdspunkt, samt utenpåliggende pipe på yttervegg som er vedlikeholdspunkt. På tilbygg fra 2000, ser en at ytterveggen over heve/skyvedør henger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 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.

Hvite, kostmalte kjellervinduer innsatt i mur fra byggeår 1952. Plassbygget kjellerdør fra byggeår. Hvite, kostmalte husmorvinduer og fastkarmvinduer fra 1983. Hvite, fabrikkmalte husmorvinduer og fastkarmvinduer i tilbygg fra 2017. Hvite, fabrikkmalte og topphengslet vinduer på bad 1.etg fra 2011. Heve/skyvedør i tilbygg 1.etg, hvit fabrikkmalt fra 2017. Hvit, kostmalt terrassedør 2.etg fra 1983. Hvit, kostmalt hoveddør av teak med profilert dørblad. Sidefelt av blyglass som er antatt fra ca 1986. Katteluke i hoveddør. Ventiler i husmorvinduer fra 1983. Utvendige persienner på vinduer i tilbygg og i 2.etg.

Merknader: Vinduer og heve/skyvedør fra 2017 gis TG1. Vinduer og terrassedør fra 1980-tall gis TG2, generelle bruksmerker, værbitte utvendig, noe kondensmerker innvendig, mest på vaskerom. Slitt terrassedør i 2. etg. Bruksmerker og slitasjer på hoveddør. Kjellervinduer gis TG3, eldre vinduer som iser, rimer i kjeller. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmtakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord på opprinnelig bolig, taktro av Su-takplater på tilbygg fra 2000, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjon på opprinnelig bolig har kaldt loft. Takkonstruksjonen over tilbygget vaskerom og vindfang fra 1986 har flat takkonstruksjon med åpen terrasse på plan 2. Gesimskasser av trepanel med luftespalter på både opprinnelig bolig og tilbygg. Det er to stk piper over tak. 1 stk teglpipe over tak med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. 1 stk utenpåliggende pipe av skifersatt lettklinker over tak via gesimskasse, beslag mot tak, plate på topp. Feietrinn på annenhver steinrekke på opprinnelig bolig.

Merknader: Valmtakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra respektive byggeår. Det er ikke mulig å sjekke hele takteking, beslagsløsninger og overgang ved tilbygg grundig grunnet vinter og snødekket yttertak på befaringsdagen. Yttertak, overganger og beslagsløsninger må sjekkes når snøen har smeltet. Takteking, overganger og beslagsløsninger som kan inspiseres, bærer preg av ufaglært utførsel. Det er løse ufestet mønepanner med utette overganger. Det er brukt plast under mønepanner. Det er svanker i yttertak. Noe mosedannelse synlig der det ikke er snø. Det er ingen snøfangere på yttertak. Det er ikke feietrinn på tilbygg fra 2000 og sikker tilgang til utenpåliggende pipe. Det er løse skiferplater og avskallinger på utenpåliggende pipe, lang pipe som blir fuktutsatt og utsatt for frostspreng. Delvis luftet takkonstruksjon, ingen tilfredsstillende lufting av yttertak på bolig og tilbygg. Flat takkonstruksjon med terrasse over varmt rom er en fuktutsatt risikokonstruksjon og ett vedlikeholdspunkt som må ettersees, terrassegulvet på konstruksjonen, ligger høyere enn stuegulv i 2. etg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1952/1984/2000

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takro av trebord på opprinnelig bolig, takro av Su-taksplater på tilbygg fra 2000, teknet med dobbeltkrummet betongstein fra antatt 2000. Takkonstruksjon på opprinnelig bolig har kaldt loft. Takkonstruksjonen over tilbygget vaskerom og vindfang fra 1986 har flat takkonstruksjon med åpen terrasse på plan 2. Se også pkt 4.1.

Merknader: Begrenset mulighet for å sjekke yttertak/takteking og overganger med beslagsløsninger grunnet snødekket tak. Yttertak og beslag må sjekkes når snøen er smeltet. Se også pkt 4.1. Værbitte vindski og gesimskasser. Takro er sjekket fra loft der det er mulig, eldre kondensmerker og sotrenner rundt pipe synlig på loft. Noe mose/grønske på takteking, der det er synlig. Løse mønepanner og usikre overganger fra tilbygg mot bolig, det er brukt plast under mønepanner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av malt sink og takrenner og nedløp av sort stål. Eldre takrenner og beslag på bolig. Takrenner og beslag fra ca 1984 og 2000 på tilbygg. Takfotbeslag, heldekkende pipeledning med bøyle på topp og pipebeslag fra 2000-tall. Takrenner er ført vekk fra grunnmuren i egne rør.

Merknader: Takrenner og nedløp har sin funksjon. Værbitte malte takrenner. Snø og is i takrenner på befaringsdagen. Overganger på yttervegg bolig er delvis tilgjengelig grunnet snødekket yttertak, så også beslagsløsninger på yttertak ved pipe. Beslagsløsninger må sjekkes når snøen smelter. Det er skjevheter i takrenner. Fuktutsatt løsning der det er korte vindski ved på tilbygg ved kjøkken. Nedløp er ført vekk fra grunnmur og må holdes vekk fra grunnmur, det er innredet rom i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er 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.

Kaldt loft på opprinnelig bolig, med tilgang fra uisolert loftsluke ved mellomgang pipe i 2.etg. Loftet er etterisolert. Det har synlig plassbygget sperretak/valmtak. Synlig upusset teglpipe. Ventil over tak. Synlig tretakro. Noe lufttilgang ved raft.

Merknader: Eldre kondensmerker og sotrenner rundt pipe. Muselort markert rundt pipe. Uisolert loftsluke. Ingen gulv for lagring, kun isolasjon. Etterisolert loft uten dampsperre mot varmt rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Overbygget inngangsparti på ca 4,5 m² ved hoveddør med plasstøpt trapp. Rekkverk av tre med liggende rekkverkspiler på en side. Terrasse fra ca 2000 er fundamentert med lettklinker og imp. tresøyler på stedlig grunn. Terrasse har tilgang fra utvendige tretrapp og heve/skyvedør i tilbygget stue 1.etg. Impregnerte trematerialer. Rekkverk av trebord med liggende rekkverkspiler og yttervegger på bolig og tilbygg som leegger. Areal på ca 23 m². Takkonstruksjonen over tilbygget vaskerom og vindfang fra 1986 har flat takkonstruksjon med åpen terrasse på plan 2. Rekkverk av trebord med liggende rekkverkspiler, rekkverkshøyde 90 cm. Areal på ca 20 m².

Merknader: Delvis snødekker terrassegulv på befaringsdagen. Værbitte overflater på terrassegulv og rekkverk. Rekkverk i 2. etg er lavere enn 1 m. Terrassegulv i 2. etg ligger høyere enn stuegulv. Terrassebord ligger mot ytterkledning slik at denne blir fuktutsatt. Terrassegulv på 1. etg ligger mot kjellervindu. Terrassekonstruksjonen over varmt rom i 2. etg er en fuktutsatt risikokonstruksjon, det har tidligere vært lekkasje i vaskeromstak under som er utbedret i ca 2019. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Det er to stk piper over tak. 1 stk teglpipe over tak med heldekkende pipekledning og bøyle på topp, fundamentert i kjellerbod 3, sotluke i kjeller. 1 stk utenpåliggende pipe av skifersatt lettklinker over tak via gesimskasse, beslag mot tak, plate på topp, fundamentert på grunn/plate på mark, sotluke ved peis i 1. etg. Teglpipes/brannmur med vedovn i mellomgang 1. etg. Glass i vedovn. Plassbygget skifersatt peis med peisinnatts i tilbygg 1. etg. Plassbygget peis med eldre peisinnatts i stue 2. etg. Malt teglstein på pipe og brannmur. Feietrinn på annenhver steinrekke på opprinnelig bolig.

Merknader: Teglpipes fra byggeår med ublandet røykrør i kjellerbod. Sotrenner fra sotluke og ublandet hull i teglpipes. Ikke mulig å inspisere beslagsløsning på yttertak grunnet snødekket tak og vinter. Det er feietrinn på annenhver steinrekke på opprinnelig bolig, det er ikke feietrinn på tilbygg fra 2000 og sikker tilgang til utenpåliggende pipe. Det er løse skiferplater og avskallinger på utenpåliggende pipe, lang pipe som blir fuktutsatt og utsatt for frostspreng. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller på opprinnelig bolig. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg på opprinnelig bolig. Tilbygg fra 1986 har trebjelkelag med stubbeloft av trebord mot kryperom. Plassbygget enkel bratt trapp til kjeller. Åpen malt trapp med repos fra 1. etg til 2. etg.

Merknader: Eldre trebjelkelag med statikk fra byggeår. Det er nyere panel i himling i kjeller med plast mot varm side. Det er generelt noe knirk i trebjelkelag/gulv i både 1. og 2. etg. Noe planavvik/nivåforskjeller på +/- 15 mm i 1 etg og +/- 10 mm i 2. etg. Bratt trang trapp uten rekkverk til kjeller. Kjeller har boder og ikke rom for varig opphold. Ingen håndløper på vegg i trapp mellom 1. etg og 2. etg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Gang og boder

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen 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 ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gang og boder - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng, boder og lager. Rom med lave takhøyder ned mot 1,90 m. Betongoverflater fra byggeår 1952 og nyere panel i himling som det er brukt plast bak mot varme rom. Noe uferdig finish på panel. Kalk/salt og fuktutslag på eldre betongvegger og gulv. Noen riss. Det er lite lufteventiler i kjeller, kun i ett vindu. Ventiler i yttervegger bør monteres og holdes åpne. Lave takhøye ved plassbygget trapp til 1.etg. lave takhøyder generelt i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gang og boder - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Ingen rom under terreng for varig opphold. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1952 som er risikokonstruksjon for fukt. Gulvkaldt. Boligen fra 1952, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Det er generelt røffe overflater på eldre betonggulv. Nivåforskjeller på gulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i rom under terreng. Betongvegger, ingen rom for varig opphold. Det er fuktsøkt i panelbord, ineg unormale fuktutslag i treverk på befaringsdagen.

Merknader: Ingen rom for varig opphold i kjeller. Kalk, salt og fuktutslag på plasstøpte betongvegger og betonggulv. Eldre betongkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Det er benyttet plast i kjellerhimling mot varme rom som kan fange fukt/kondens. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1952 som er risikokonstruksjon for fukt. Det må monteres flere ventiler i yttervegger, og lufteventiler må holdes åpne for luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom**10.1 Bad/WC 1.etg****TG 2** 10.1.1 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 ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak med spot, flis på vegger, innfelt speil i vegg. Vegghengt WC med utenpåliggende kasse fra gulv til tak med nisje. Dusjdører av glass. Vegghengt dusjarmatur. Badekar. Avtrekksvifte til yttervegg. Baderomsinnredning med hvite, slette overflater og ett sideskap. Benkeplate av glass med toppmontert vask. Armatur til badekar på yttervegg og det er montert dusjarmatur på utforet kasse med vegghengt WC.

Merknader: Våtrom fra 2011. Ingen dokumentasjon. Noe sprang og forskyvning i fuger på veggflis. Vindu i våtsone over badekar med bruksmerker og noe misfarging av fuger. Ingen silikonfuge i overgang mellom veggflis og gulvflis utenfor dusjsone mot dør og mot speil. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel, mosaikkflis og sluk i dusjnise og sluk under badekar.

Merknader: Våtrom fra 2011. Ingen dokumentasjon. Silikonfuge mellom veggflis og gulvflis mot baderomsinnredning slipper. Misfarging av silikonfuger. Ingen silikonfuge i overgang oppkant ved dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. Lokalt fall i dusjnise på ca 10 mm, men mosaikkflis ligger stedvis høyere enn vanlig gulvflis. Gerikt på innerdør er fuktutsatt. Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2011

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra gang mot dusjnise. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2011 Ingen dokumentasjon. Ingen tilfredsstillende fall å gulv. Usikker tettelsesløsning ved oppkant mot dørterskel. Sluk under badekar er ikke tilgjengelig. Det er ingen mansjett på veggjennomføring innvendig i baderomsinnredning. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10.2 Bad/WC 2.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsone.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak med spot, flis på vegger. Avtrekksvifte på yttervegg. Dusjkabinett. Sluk på gulv under dusjkabinett. Gulvmontert WC. Opplegg bak WC for bidet. Vaskeromsbenk av rustfritt stål og glass, med toppmontert vask av glass. Speil med lys. Vindusutføring er fliset med veggflis.

Merknader: Våtrom fra 2010. Ingen dokumentert utførelse. Ymse fugging rundt blant annet avtrekksvifte og innerdør. Ikke brukt silikon på innvendig flishjørne og overgang vegg/gulv. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon med dusjkabinett. Det står vindu i våtsone som har fliset utføring. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 2.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk på gulv under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 2010. Ingen dokumentasjon. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Rørgjennomføring i gulv under dusjkabinett. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Det er ikke silikonfuger rundt gulvsluk. Det er ikke silikonfuger i overgang gulvflis/veggflis. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Fall fra bunn av dørterskel til sluk ca 8 mm. Det er oppkant ved dørterskel på ca 30 mm som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Det er ikke benyttes silikonfuger i overgang på oppkant til terskel. Ymse fugging og misfarging av fuger. Små riss i fuger på gulvflis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Membranen er fra ca. 2010

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 ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Antatt smøremembran på vegger og antatt smøremembran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 2 mot bad. Det er ingen registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2010. Ingen dokumentasjon. Ingen fagmessig utførelse. Usikker membranløsning. Gjennomgang av rør i gulv ved WC, opplegg for bidet og i dusjsone under dusjkabinett. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

10.3 Vaskerom 1. etg

Det er 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.

Vaskerom 1. etg - Overflate vegger og himling. Vaskerom har takess, plater med tapet på vegger. Avtrekksvifte på yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Montert inn brukt kjøkkeninnredning med takhøye overskap og ett høyskap i 2024. Røropplegg er renovert i 2024. Nedfelt vaskeum. Uttrekkbar armatur. Ventil i vindu.

Merknader: Eldre vaskerom i tilbygg fra 1980-tall. Ikke komplett bygget som våtrom. Rommet ar fin funksjon. Eldre overflater med bruksmerker. Det er montert inn en brukt kjøkkeninnredning, der benkeplate ligger høyere enn bunn av vinduskarm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist 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.

Vaskerom 1. etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett, sluk i gulv under benk.

Merknader: Eldre vaskerom i tilbygg fra 1980-tall. Ikke komplett bygget som våtrom. Rommet har fin funksjon som vaskerom. Bruksmerker og slitasjer på eldre overflater. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1984
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 ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Usikker membranløsning. Ingen membran bak veggplater med tapet. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv. Det er ikke boret fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Rommet har avløp og vannrør på innsiden av vegger. Underliggende konstruksjon er utilgjengelig kryperom.

Merknader: Eldre våtrom og membranløsning antatt fra 1984. Ikke komplett bygget som våtrom. Usikker membranløsning særlig på vegger og i overgang vegg/gulv. Sees i sammenheng med pkt 10.3.1 og 10.3.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2023
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.

Kjøkkeninnredning i vinkel fra med kjøkkenøy. Kjøkkeninnredning fra 2018, kjøkkenøy og benkeplate fra 2023. Kjøkkeninnredning fra Epoq. Takhøyde på 2,60 m. Takhøye overskap på vegg mot gang. Overskap med glassdører. Høyskap på yttervegg. Benkeplate av heltre eik på både kjøkkeninnredning og kjøkkenøy. Profilerte fronter på overskap, underskap og skuffer med ett speil. Integrerte hvitevarer. Koke topp på 80 cm, avtrekksvifte til yttervegg med sort skråstilt glassfront. Stekeovn i høyde med kjøkkenbenk. Sort, nedfelt kum. Armatur med uttrekk. Det er skifersatt vegg under benkeplate, og overskap fra benkeplate til tak bak avtrekksvifte.

Merknader: Kjøkkeninnredning med minimale bruksmerker. Fargeforskjell på dørfronter og skuffer på innredning og kjøkkenøy. Hakk i dekkplate til oppvaskmaskin. Ny dekkplate er bestilt. Det bør monteres vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1984/2010/2011/2018

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vegghengt WC fra 2011 med utenpåliggende kasse fra gulv til tak med nisje på bad 1. etg. Gulvmontert wc fra 2010 på bad 2. etg. Sanitær og vanninstallasjoner fra perioden 2010-2024. Bad 1. etg, 2011, bad 2, etg 2010, kjøkken, 2018, vaskerom renoveret røropplegg i 2024. 300 L varmtvannsbereder fra 2017 plassert i kjeller. Hovedstoppekransen i kjeller. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Samlestokk for rør i rør system i kjeller. Kommunal VA.

Merknader: Nyere vanninstallasjoner og sanitær. Hovedstoppekransen er ikke merket. Vannrør og avløp synlig i kjellerbod uten stakeluke. Vannrør synlig i tak er utsatt for trekk fra kjellervindu. Samlestokk for rør i rør står i rom uten sluk, men på betonggulv. Vann og avløp i kryperom til vaskerom er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bunnledninger i kjeller kan ikke inspiseres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bederens plassering er tilfredsstillende.

Bederen er lekkasjesikret.

300 L varmtvannsbereder fra 2017. Lekkasjesikret ved at den står plassert på betonggulv i kjeller. Stive rør og fast el-tilkobling.

Merknader: 300 L varmtvannsbereder fra 2017 med stive rør og fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2013

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Varmepumpe antatt fra 2013 plassert ved trapp til kjeller i 1. etg.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen, men eldre varmepumpe krever jevnlig vedlikehold. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmepumpe for optimal funksjon. Eiendommen har nedgravd oljetank/parafintank som har en kostnad hvis den kreves fjernet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Avtrekk til yttervegg på kjøkken. Avtrekk til yttervegg på bad 1. etg og 2. etg. Avtrekk til yttervegg på vaskerom. Tilbygg 1. etg med store luftige rom og takhøyde på 2,60 m.

Merknader: Det bør monteres flere ventiler i yttervegger i kjeller og i boligen generelt. Kjeller har kun en ventil i ett vindu, men ingen rom for varig opphold. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Vegghengt WC på bad 1. etg. Gulvmontert WC på bad 2. etg

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Frittliggende garasje på 1. etg fra 1986. Fundamentert på stedlig grunn med plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår, ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkkonstruksjon av plassbygget W-takstoler mes statikk fra byggeår, taktro av trebord, teknet med betongstein. Innlagt strøm. Elektrisk dobbel leddport. Garasjevindu og boddør. Uinnredet.

Frittliggende uthus på 1. etg med loft fra antatt 1955 +-. Fundamentert på stedlig grunn med ringmur. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår, ytterkledning av tømmermannspanel. Saltakkkonstruksjon av plassbygget A-takstoler mes statikk fra byggeår, taktro av trebord, teknet med nyere taksteinsplater. Innlagt strøm. Eldre sidehengslet doble smårutet vinduer. Plassbygget dobbel ytterdør. Uinnredet loft med tilgang fra luke i gavlvegg. Flislager på ca 8 m2 tilbygget på baksiden. Uthuset er innredet med stall, smie, varmt forrom og rom for seleutstyr mm.

Merknader: Frittliggende garasje fra 1986. Noe røffe overflater på betonggulv, vanlig vedlikeholdsbehov utvendig, som bygget med fin funksjon. Yttertak var snødekket på befaringsdagen og kunne ikke inspiseres. Ingen snøfanger på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Frittliggende eldre uthus med behov for vedlikehold utvendig. Det er ingen takrenner, det er bulker i takteking og det der noe ødelagte vindski og pannebord, generelt eldre bygning som har fin funksjon som stall og lager. Yttertak var snødekket på befaringsdagen og kunne ikke inspiseres. Ingen snøfanger på yttertak. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1952/1984/2000-2018

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2000-tall-delvis

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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig fra byggeår 1952. Delvis rehabilitert i 1984 ved tilbygg i 2000. Kjøkken og bad henholdsvis 2018 og 2010/2011. Sikringsskap med automatsikringer fra ca 2000 plassert i kjeller. Innlagt strøm i garasje og uthus.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ujordet og jordet stikkontakter. Noen stikkontakter er innfelt i panelbord på soverom i 1, etg. Noe bruk av skjøteledninger. Ingen fremlagte samsvarserklæringer. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på bolig fra 1952. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Det foreligger godkjente byggemeldinger på tilbygg til bolig fra 1983 og tilbygg til bolig fra 1997, uten ferdigattest. Status tatt i bruk i hhv 1984 og i 2000.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Gang og boder Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Gang og boder Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Gang og boder Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
10.2.1	Bad/WC 2.etg Overflate vegger og himling

	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
10.2.2	Bad/WC 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
10.3.1	Vaskerom 1. etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
10.3.2	Vaskerom 1. etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.4	Varmesentraler
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.4.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Bad/WC 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.3	Vaskerom 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-