

Helårsbolig 2 etg benyttes som fritidsbolig  
Nissedalsvegen 703  
3854 Nissedal



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 19/08/2024

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:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:18, Bnr: 5
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jan Reidar Abrahamsen (1/2) og Thorbjørn A Abrahamsen (1/2)
<b>Tomt:</b>	400,2 m2 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig til privat
<b>Vann:</b>	Privat vann/brønn
<b>Avløp:</b>	Privat avløp, septikanlegg
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse. Kommuneplanens arealdel Nissedal 2012-2032
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr 6 692.- årlig + eiendomsskatt
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke oppgitt
<b>Byggeår:</b>	Antatt 1930-tall

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	05.07.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Vann var avslått på befaring. Ingen hovedkran observert. Fikk ikke testet vanntrykk og avløp. Ingen feietrinn på tak og det var ikke forsvarlig å gå på takplatene for inspeksjon rundt pipe.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Jan Reidar Abrahamsen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Ingen
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Nissedalsvegen, Nissedal kommune. Ligger i område med spredt bolig og fritidsbebyggelse, regulert til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tomten er tilpasset sokkel. Flat på øverside ved inngangsparti, skrående ned mot kjeller/sokkel. Noe bratt tilkomst på grusvei fra hovedvei. Opparbeidet hage og plen med utsikt over vannet Nisser. Tomten har pr. dd, usikre grenser, men det foreligger en skylddelingsforretning som viser at tomten er på 2 dekar om grenser måles opp. Oppmåling av grenser har en kostnad.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig med 2 etasjer og kjeller, antatt opprinnelig bygget 1930-tall. Boligen er registrert brukt som fritidsbolig. Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Grunnmur av uisolert, plasstøpt betong og plasstøpt betonggulv mot grunn. Konstruksjon av reisverksplank med ytterkledning av liggende trekledning/Vestlandskledning som er montert utenpå opprinnelig stående trekledning med not og fjær. Etasjeskillere av trebjelkelag med stubbeloft mellom 1.etg og kjeller. Etasjeskillere av trebjelkelag mellom 1.etg og 2.etg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, teknet med A-takplater som er skrudd på opprinnelig taktekking av Eternitt. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Lite overbygg over hoveddør.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig med 2 etasjer og kjeller, antatt opprinnelig bygget 1930-tall. Boligen er registrert "bolig brukt som fritidsbolig". Eldre bygning med renoveringsbehov både utvendig og innvendig. Bygningen bærer preg av etterslep på særlig utvendig vedlikehold. Bygningen har ingen fungerende våtrom. Bygningen er å anse som ett renoveringsobjekt. Det må påberegnes større utgifter til vedlikehold og renovering. Det er mye muselort på loft og det er målt fukt i kjeller på opptil 30 %. Det er ingen rom i kjeller for varig opphold, kun uinnredet boder. Ved eventuell renovering av ytterkledning og eventuell etterisolering i yttervegger og yttertakk, må det alltid rådføres med en byggmester for å utføre lufting, klimaskjerm, isolering og dampspærre mm riktig. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktspærre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering. Selv om bygningen har renoveringsbehov, kan den tas i bruk slik den står som fritidsbygning. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid boligen/eiendommen siden 1985.

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Kjeller: Romhøyde ca 1,90 til 1,97 m.

-Bod 1 har stubbeloft i tak, betongvegger, betonggulv. Dør til det fri.

-Bod 2 har stubbeloft i tak, betongvegger, betonggulv. Trapp til 1.etg. Pipe med sotluke.

-Bod 3 har stubbeloft i tak, betongvegger, betonggulv. Varmtvannstank og vannkran/stoppekran. Synlige, eldre avløpsrør av støpejern. Ingen listverk eller innerdører. Generelt: Eldre overflater fra byggeår. Betongvegger og betonggulv med røffe overflater. Kalk, salt og fuktutslag på betongvegger og betonggulv. Målt fukt i stubbeloft og treverk fra ca 22% til 30%. Lite lufteluker. Lufteluker er tettet. Insekter og "klypedyr" inne i lufteluker. Satt opp bokser med musegift. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

1.etg: Romhøyde ca 2,22 m

-Gang har malte plater i tak, malte plater og plater med tapet og brystningspanel på vegger, tregulv med gulvbelegg. Tett, lakkert svingtrapp til 2.etg. Dør med enkel plassbygget trapp. Plassbygget klesskap. Røykvarsler i tak.

-Stue har malte plater/malt strieduk i tak med synlige tredragere. Malt panel på vegger, lakkert furugulv. Røykvarsler i tak. Brannmur med vedovn.

-Kjøkken har malte plater i tak, panel på vegger, gulvbelegg på tregulv. Pipe med lufteluken uten vedovn.

Listverk: Malt listverk, glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Eldre, slette finerdører, lakkert og malt, samt plassbygget dør av trepanel til kjeller. Generelt: Eldre overflater, tak, vegger og gulv med bruksmerker og slitasjer. Riss og sprekker i malt strieduk i tak. Ujevnheter, bulker og eldre fuktmerker i takplater på kjøkken. Eldre bolig med planavvik og skjevheter. Eldre, slitte gulvbelegg. Tapet løsner fra vegg. Røyr fra vedovn satt inn i pipe uten ekspansjonsrør. Ingen lufteluker. Lukter noe "innestengt", eldre hus. Trapp til 2. etg har lav takhøyde mellom etasjeskillere og trappenese på 1,77 m. Lavt rekkverk på topp av trapp. Avstand mellom rekkverkspiler på 120 mm. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

2.etg: Romhøyde ca 2,25 til 2,30 m i flat himling. Noe skråtak.

Gang har malte plater i tak, malte plater med brystningspanel på vegger, lakkert furugulv. Loftsluke, brannslukningsapparat. Trapp til 1.etg. Sikringsskap med automatsikringer.

-Soverom 1 har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, lakkert furugulv. Plassbygget skap.

-Soverom 2 har malte plater i tak, malte plater på vegger, lakkert furugulv. Pipe med vedovn. Plassbygget skap.

-Soverom 3 har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, lakkert furugulv. Brannmur og pipe uten vedovn. Plassbygget skap.

-Bad har malte plater i tak, plater med våtromstapet og brystningspanel på vegger, samt malt panel. Laminat på gulv.

-WC har malte plater i tak, plater med tapet på vegger, gulvbelegg på tregulv.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Eldre, heltre dører med fire speil til soverom, kostmalte. Eldre heltredører med tre speil, kostmalte, til bad og WC. Generelt: Eldre overflater tak, vegger og gulv med bruksmerker. Riss og sprekker i plater og tapet. Riss i brannmur. Eldre fuktskjolder i tak rundt pipe. Skjevheter på tak og gulv. Lavt rekkverk i trapp, ustø rekkverk. Planavvik og knirk i gulv. Ingen lufteluker. Lukter noe "innestengt", eldre hus. Røyr fra vedovn satt inn i pipe uten ekspansjonsrør. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Enebolig med 2 etasjer og kjeller, antatt opprinnelig bygget 1930-tall. Boligen er registrert brukt som fritidsbolig. Eldre bolig uten vesentlige endringer, men det er likevel noe nyere:

- A-takplater på yttertak
- Vinduer i 2.etg
- Ytterdør
- Kjøkkeninnredning
- Vedovn i stue
- Sikringsskap med automatsikringer

**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:	3 470 000,-	
- Fradrag:	3 000 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	470 000,-	<b>470 000,-</b>

Verdi vedskjul som ny i dag:	30 000,-	
-Fradrag:	29 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	1000,-	<b>1000,-</b>

Tomteverdi:	<b>350 000,-</b>
-------------	------------------

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>= 800 000,-</b>
--	--------------------

Låneverdi:	640 000,- (80%)
------------	-----------------

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal fritidsbolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 4 819,-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	40	0	0	0	0	40
1.etg	63	0	0	0	63	
2.etg	63	0	0	0	63	
SUM BYGNING	166	0	0	0	126	40
SUM BRA	166					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Vedskjul	0	13	0	0	0	13
SUM BYGNING	0	13	0	0	0	13
SUM BRA	13					

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

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

**BRA-i:**

Kjeller: 3 stk boder.  
 1.etg: Gang, stue, kjøkken.  
 2.etg: Gang, 3 stk soverom, WC, bad.

**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. Eldre bygning uten tegninger. Usikkert årstall. Dagens rombruk kan derfor ikke vurderes opp mot noen godkjent bruk. Bygningen fremstår med romløsninger som bygget.

---

## **MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Bad er ikke bygget som våtrom. Eldre rom med innsatt dusjkabinett og plassbygget benk med vask. Rommet har åpen, eldre rørføring. Fuktskjolder på gulv og vegg ved vanninstallasjon. Ingen sluk i rommet. Mye muselort under dusjkabinett. Eldre fuktskjolder i kjøkkentak som ligger under "badet".

---

## **ANDRE MERKNADER:**

Observert mye muselort på loft. Musefeller satt ut i kjeller. Muselort på bad i 2.etg. Yttertak med takplater uten snøfangere. Ingen feietrinn til pipe. Tomt med usikre grenser, tomt er ikke oppmålt. Oppmåling har en kostnad.

## BYGGMESTER:

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

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

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

## INTEGRITET:

### UAVHENGIG TAKSTMANN

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### Olav Øyen

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 41 års erfaring fra byggebransjen som tømmer, forskalings snekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

19/08/2024



Olav Øyen



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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Grunnmur av uisolert, plasstøpt betong og gråstein/sparestein. Plasstøpt gulv mot grunn. Grunnmur med sokkel

**Merknader:** Plasstøpt, uisolert grunnmur som bygget. Riss og sprekker i grunnmur. Lufteluker er tettet i grunnmur. Det må etableres flere lufteluker i grunnmur. Fuktig inne i kjeller i overgang gulv/vegg. Det er målt fukt innvendig i treverk på opp til 30%. Grunnmur har rom under terreng, men ingen rom for varig opphold. Boder og lager. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

**TG 3** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

**Merknader:** Ingen drenering bortsett fra drenering i stedlig grunn. Fuktig i kjeller i overgang gulv/vegg. Målt fukt i treverk i kjeller på opptil 30 %

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen støttemurer. Liten stablemur av naturstein som utjevning av plen ved kjellernedgang.

**2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er 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 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. Ytterkledning av liggende trepanel/Vestlandskledning som er lagt utenpå opprinnelig trekledning av stående trepanel. Trepanel i gesimskasser. Overbygget over ytterdør.

**Merknader:** Konstruksjon med statikk fra byggeår. Uisolert reisverk. Stort etterslep på vedlikehold. Værbitt og slitt ytterkledning. Sprekkdannelse. Noe råte på hjørnekasser. Ligger fuktutsatt til ned mot grunnmur. Renovering og vedlikehold må påberegnes.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fra byggeår i 1.etg. Sidehengslet, 2-rams kostmalte, hvite vinduer. Hver ramme er inndelt med tre glass. Hvite, kostmalt, sidehengslet vinduer i 2.etg, antatt fra 1970/1980-tall. Plassbygget enkel kjellerdør av stående trepanel. Ytterdør med fabrikkmalt, hvitt, profilert dørblad. Glass og kikkhull i dørblad. Vinduer i 2.etg har ikke inndelte glassruter.

**Merknader:** Alle vinduer er værbitt utvendig, særlig vinduer i 1.etg. Noen sprukket vindusglass i 1.etg. Værbitt, slitt omramming utvendig, samt vannbrett av tre, påbegynnende råte på vannbrett og omramming. Kondensmerker og svartsopp på vinduer innvendig. Etterslep på vedlikehold. Vinduer i 1.etg er utgått å levetid. Enkel, plassbygget kjellerdør fra byggeår innsatt i mur, slitt og værbitt som går trangt. Ytterdør fra 1980-tall med bruksmerker. Ytterdør bør justeres. Subber i karm. Vedlikehold, utskiftninger og påkostninger må påberegnes.

#### 4. Tak

##### TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord tekket med A-takplater som er lagt på eksisterende takteking av Eternittplater. Pipe over tak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.

**Merknader:** Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår. Tydelige svanker i takkonstruksjonen. Svak statikk på takkonstruksjonen er synlig inne på loft. Eldre kondensmerker og fuktmerker på taktro er synlig inne på loft. Ingen lufting av takkonstruksjon på loft. Eternittplater er asbestholdig. Ses i sammenheng med pkt 4.2.

##### TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1950-tall

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktro av trebord, antatt fra 1950-tall. (nyere enn bygning). Tekket med A-takplater som ligger på opprinnelig takteking av Eternit. Heldekkende pipekledning med bøyle på topp.

**Merknader:** Etterslep på vedlikehold. Tydelige svanker i yttertaket. Ingen feietrinn til pipe. Pipe kan ikke inspiseres på tak uten feietrinn da det er 2 etg bygning med glatte takplater. Pipe har ikke tilfredsstillende høyde over mønet. Ingen snøfangere på yttertak. Eternittplater er asbestholdig. Værbitte og slitte vindskibord. Ses i sammenheng med pkt 4.1. Vedlikehold, renovering og påkostninger må påberegnes.

##### TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Ingen takrenner og nedløp. Ingen takfotbeslag. Ingen feietrinn. Heldekkende pipekledning med bøyle på topp.

**Merknader:** Ingen takrenner, nedløp eller beslag. Takrenner, beslag og nedløp må monteres. Ses i sammenheng med pkt 4.1 og 4.2.

#### 5. Loft

##### TG 3 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 påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra loftsluke i 2.etg. Ingen gulv for lagring. Isolering av sagflis. Synlig pusset teglpipe. Hovedsikring plassert på gavlvegg. Synlig taktro av trebord og plassbygget sperretak.

**Merknader:** Ingen lufting eller ventilering av yttertak. Ingen ventiler i gavler. Delvis isolert med sagflis. Mye muselort over hele loftet. Fuktskjolder på taktro rundt pipe og nedover langs taksperre. Synlig plassbygget sperretak nyere enn byggeår med svak statikk. Lukter "muselort"

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

**Ingen** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen terrasser, balkonger, trapper o.l.

## 7. Piper og ildsteder

**TG 3** 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår. Vedovn i stue og vedovn på soverom 2 i 2.etg. Pipe over tak med heldekkende pipeledning med bøyle på topp. Sotluke i kjeller.

**Merknader:** Teglpipe fra byggeår. Pipe har ikke tilfredsstillende høyde over møne. Røykrør fra vedovner går inn i pipe uten ekspansjonsrør. Riss i pipe/brannmur i 2.etg. Ingen feietrinn på yttertak.

## 8. Etasjeskillere

**TG 3** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og kjeller med stubbeloft. Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1.etg og 2.etg. Plassbygget trapp fra 1.etg til kjeller. Tett, lakkert svingtrapp fra 1.etg til 2.etg.

**Merknader:** Det er trebjelkelag med statikk fra byggeår. Knirk i gulv. Skjevheter og planavvik på gulv. Målt fukt i stubbeloft nede i kjeller på opptil 30%. Plassbygget bratt trapp til kjeller uten rekkverk. Ingen håndløper på trapp til 2.etg. Lav høyde mellom etasjeskillere og trappene på 1,7 m. Lavt og ustøtt rekkverk i 2.etg. Avstand mellom rekkverkspiler på 120 mm.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 3 stk boder i kjeller

**TG 2** 9.1.1 Veggens 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 påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

3 stk boder - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Eldre overflater i kjeller på fritidsbolig. Eldre kalk, salt og fuktutslag på betongvegger, fuktig i overgang gulv/vegg. Det er målt fukt i treverk på opptil 30 %. Ingen fungerende lufteluker i yttervegger. Ingen rom for varig opphold under terreng.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

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

**Merknader:** Plasstøpt betonggulv mot grunn, som er risikokonstruksjon for fukt. Fuktutsatt mot grunn. Bygningen fra 1930-tall, er fundamentert på såle og gulv mot grunn med usikker isolering mot grunn. Fuktig inne i boder i overgang gulv/vegg. Vedlikehold og etablering av lufteluker må påberegnes. Musefeller på gulv i kjeller. Ingen rom for varig opphold.

### TG 3 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 ingen innredet rom eller rom for varig opphold som det borres i. Vegger av betong.

**Merknader:** Fukt på betonggulv og i overgang betonggulv/betongvegg. Målt fukt i treverk på stubbeloft opptil 30 %. Det må etablere flere lufteluker i yttervegg. Eksisterende lufteluker er tettet. En stk tettet lufteluke var full av "klypedyr". Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad 2.etg

#### TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad 2.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak med skråtak, plater på vegger med våtromstapet og brystningspanel, samt noe malt panel. To enkle, små skap med speil å vegg. Ventil i vegg som går til WC-rom. Plassbygget benk av lakkert furu. Nedfelt vask. Åpen rørføring. Vannrør av kobber. Avløpsrør av PVC. Durgoventil under vask. Dusjkabinett.

**Merknader:** Bad som ikke er bygget som eller utført som våtrom. Fuktmerker på vegger ved vannrør under vask. Ingen ventil til yttervegg. Ingen avtrekksvifte. Slitte overflater. Våtrommet må totalrenoveres.

#### TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke 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 påvist flekker eller andre skader.

Bad 2.etg - Overflate gulv. Tregulv med laminat. Ingen sluk gulv. Avløpsrør direkte fra dusjkabinett til avløpsrør ned mot kjøkken.

**Merknader:** Badet er ikke bygget og utført om våtrom. Rommet må totalrenoveres. Laminatgulv uten sluk i gulv, skjevheter og knirk i gulv. Muselort under dusjkabinett, eldre fuktskjolder i kjøkkentak, i rom under bad.

#### Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Ingen membraner på badet som ikke er bygget og utført som våtrom. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2.

**Merknader:** Badet må total renoveres. Ikke boret i tilstøtende rom, da rommet ikke har noen membraner eller vanninstallasjoner inne i vegg Ingen sluk i gulv. Eldre fuktskjolder i rom under, synlig i kjøkkentak.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken 1.etg

**TG 3** 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1980-tall

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning antatt fra 1980-tall. Kjøkkenfronter og skuffer med profil, kostmalte fronter. Eldre kostmalt, plassbygget høyskap som har lufteluke innvendig. Benkeplate av laminert bjørk, med nedfelt stålkum og integrert koketopp. Integrert stekeovn i brystningshøyde. Vanlig kjøleskap og mikro. Avtrekksvifte til yttervegg.

**Merknader:** Eldre kjøkkeninnredning med bruksmerker, noe skjevheter. Noe løse sokler. Eldre hvitevarer. Kontakt til avtrekksvifte må tas ut av overskap og tilkobles til stikkontakt under overskap. Malt panel mellom benkeplate og overskap, uten sprutplate. Skjevheter på kjøkkengulv. Målt fukt i underliggende konstruksjon på ca 23% i stubbeloft. Vann var avslått på befaringsdagen så vanntrykk og avløp sjekkes ikke.

## 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 3** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1940/1950-tall

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Eldre sanitær, ukjent årstall. Gulvmontert WC i eget rom 2.etg. Synlige, eldre avløpsrør i kjeller av støpegods. Provisoriske løsninger på bad i 2.etg. Vanninstallasjoner på kjøkken antatt fra 1980-tall. Vannkran/stoppekran i kjeller. Privat VA.

**Merknader:** Sanitær og avløpsrør, samt WC anses utgått på dato og våtrom må totalrenoveres. Det er ikke observert noen stakeluke. Vann var avslått på befaringsdagen slik at vanntrykk og avløpskapasiteten ikke kan vurderes. Vannkran innvendig i kjeller som drypper. Renovering og påkostninger må påberegnes.

**TG 3** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1960-tall

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

120 L eldre varmtvannsbereder. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv i kjeller.

**Merknader:** Varmtvannsbereder var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen. Eldre varmtvannsbereder utgått på levetid. Ses i sammenheng med pkt 13.1.

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

#### Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Fritidsboligen har ingen varmesentraler eller nedgravd oljetank.

#### TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av noen lufteluker i kjeller. Avtrekk fra kjøkken. En lufteluke i 1.etg i høyskap på kjøkken.

**Merknader:** Ingen avtrekk fra bad. Lufteluker i kjeller er tettet. Flere lufteluker i kjeller må etableres. Ingen lufteluker i yttervegger i 1. og 2.etg med unntak av en i høyskap på kjøkken. Flere lufteluker må etableres. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

#### TG 3 13.6 Toalettrom

Gulvmontert WC i eget rom i 2.etg. Malte plater i tak med skråtak. Plater på vegger med tapet. Gulvbelegg på tregulv.

**Merknader:** Eldre rom med bruksmerker på alle eldre overflater. Eldre gulvmontert WC. Skjevheter på gulv. Synlig, eldre avløpsrør av støpegods i gulv der avløp fra vask og dusj er tilkoblet. Vedlikehold og renovering av overflater og utskiftning av eldre WC må påberegnes.

### 14. Garasje – uthus

#### TG 3 14.1 Garasje – uthus

Vedskjul, ukjent årstall. Eldre vedskjul. Fundamentert med treramme rett på bakkenivå. Konstruksjon av reisverk med stående, ubehandlet trekledning. Pulttak med taktro av trebord, tekket med bølgeblikk. Inndelt med to rom, bod og vedskjul. To plassbygget enkle dører.

**Merknader:** Eldre vedskjul som har funksjon som vedskjul. Stort etterslep på vedlikehold. Ytterkledning står rett ned på bakkenivå, værbit, slitt, ødelagt og råte. Råte på sperreender. Takplate er skrudd på gamle eternitt-takplater. Eternittplater er asbestholdige.

### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1940/1950-tall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2010

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

230 V åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 2.etg. Hovedsikringer plassert på loft. Opprinnelig eldre, åpent el-anlegg som er noe renovert etter lynnedslag.

---

**Merknader:** El-anlegg er renovert etter lynnedslag. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Eldre el-anlegg i kjeller, og generelt noen eldre stikkontakter og åpne kabler. Ved kjøp av brukt fritidsbolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Det foreligger ingen ferdigattest på fritidsboligen. Status tatt i bruk. Bygningen er registrert med bygningskode 162 - Helårsbolig, benyttes som fritidsbolig. Det foreligger ingen opplysninger om eksakte årstall. Tomten har fiktive grenser.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

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

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.
9.1.1	3 stk boder i kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	3 stk boder i kjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
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.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	3 stk boder i kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-