

Enebolig 1 1/2 etg med kjeller  
 Storvegen 149  
 3880 Dalen



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 04/12/2024

Heddalsveien 41  
 NOTODDEN 3674  
 900 12 125  
 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:24, Bnr: 15
<b>Hjemmelshaver:</b>	Willy Gulbrandsen
<b>Tomt:</b>	654,2 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Boplikt
<b>Adkomst:</b>	Offentlig til privat
<b>Vann:</b>	Offentlig vann
<b>Avløp:</b>	Offentlig avløp
<b>Regulering:</b>	Kommuneplan, boligområde, nåværende og Planid 20050004. Dalen / Vistad. Boliger.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ca kr 23 205,- årlig
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke oppgitt
<b>Ligningsverdi:</b>	Oppgis av megler
<b>Byggeår:</b>	1936/1970-tall
<b>Fnr:</b>	0

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	30.10.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Kun tilgang til inspeksjon av takkonstruksjonen via knekott i 2.etg. Ingen luker i flat himling eller annen mulighet til inspeksjon av takkonstruksjon.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Stine Larsen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Ingen
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende i Storvegen på Dalen i Tokke kommune. Tomten er flat, opparbeidet med gruset oppstillingsplass og noe plen. Ligger helt inntil hovedvei. Støy fra hovedvei.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på stedlig grunn. Sandholdig grunn. Grunnmur av uisolert, plassenbetong/Y-tong. Kjeller på grunnmur. Hybel i kjeller. Plassenbetong, uisolert betonggulv mot grunn i kjeller. Grunnmuren har en liten vinkel ved nedgang til hybel. Terrassefundamenter av betongpilar på stedlig grunn. Konstruksjon av reisverk/maskinlaft på opprinnelig bolig, med statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk/reisverk på tilbygg med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Tømmermannspanel er brutt med belte av profilert vannbrett i gavl. Gesimskasser av trepanel uten luftespalter i alle gesimskasser. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller på både opprinnelig bolig og tilbygg. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg på både opprinnelig bolig og tilbygg. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med halvvalm. Statikk fra byggeår. Undertak av diffusjonsåpen duk, tekket med alu-taksteinplater. Takkonstruksjonen har vinkel og kilrenner ved tilbygg. Takkonstruksjonen har ett kaldt knekkott.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig 2 etg med kjeller og kjellerhybel, antatt opprinnelig bygget på 1930-tall, renoveret på både 1980-90-tall og i perioden fra ca 2000-2007. Det er fremlagt lite opplysninger om boligen. Boligen bærer preg av etterslep på vedlikehold siden siste renovering og det er generelt behov for renovering og vedlikehold, med tanke på blant annet eldre våtrom, ytterkledning, yttertak og sanitær og vanninstallasjoner generelt. Det er eldre bolig som er renoveret, tilbygget i flere perioder. Boligen har hybelleilighet uten dokumentasjon på om den er godkjent som egen boenhet i boligen. Boligen har i perioder vært utleid. Boligen anses som ett delvis renoveringsobjekt. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en bygmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Boligen selges som dødsbo og det foreligger begrenset med opplysninger om bolig, endringer, årstall osv. Det hefter usikkerhet på om, når eller at boligen er tilbygget og eller påbygget. Boligen var ikke bebodd på befaringstidspunktet og har i perioder vært utleid.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Se eiendom, grunnbok, rekvisitt sine opplysninger, dokumenter fra megler og kommune, og PropCloud.

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

Kjeller bolig: Takhøyde er ca 1,94 til 1,98 m (der det er målbart areal).

-Gang har panel i tak, panel på vegger, betonggulv. Rett, plassbygget trapp til 1.etg. Uttak for sentralstøvsuger i trappeoppgang. Samlestokk for rør-i-rør-system med stoppekraner i tak. Plassbygget kott under trapp og 2 plassbygget kott der det ene har varmtvannsbereider. Lav takhøyde og nivåforskjell på gulv, bare deler av gangen er målbar. Avstand mellom etasjeskiller og trappene er 1,40 m.

-Bod har stubbeloft og panel i tak, pusset betong/Y-tong vegger og noe panel på vegger. Betonggulv. Opplegg for vaskemaskin med eldre sluk i gulv. Synlige vannrør av kobber. Stoppekran. Synlige avløpsrør av PVC. Eldre, plassbygget hylleinnredning. Montert sentralstøvsuger. Hovedstoppekran med Waterguard. Lave og varierende takhøyder. Bare deler av kjellerbod er målbar. Pipe med sotluke. Listverk: Trehvitt listverk, bare noe listverk i gang. Glatte taklister, glatte gulvlist. Ingen listverk ellers. Innerdører: Eldre, plassbygget kottdører av panel. Eldre, heltre innerdør med sju speil. Generelt: Lave takhøyder i kjellerdel og det er deler som ikke har målbart areal. Eldre overflater med unntak av gang. Bruksmerker og slitasjer. Uferdige overflater. Uferdig innsatte vinduer. Få lufteventiler. Lufteventiler må holdes åpne. Mye eldre vannrør av kobber som irrer og som ikke er tilfredsstillende festet. Riss i murvegger. Kalk, salt og fuktutslag på alle pusset muroverflater og betonggulv. Vegg i gang mot hybel er ikke tilfredsstillende tettet med tanke på røyk/brann. Generelt må det påberegnes større kostnader til renovering og vedlikehold.

Kjeller hybel: Takhøyde er ca 2,00 m til 2,02 m.

-Vindfang har malt panel i tak, malt panel på vegger, fliset betongtrapp ned til gang. Vindfanget er egen inngang til hybel. Brannslukningsapparat.

-Kjøkken/gang har malte plater i tak, malt panel på vegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn. Sikringsskap med automatsikringer.

-Stue har malte plater i tak, panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn, med varmekabel. Ventil i yttervegg. Ventiler i vindu. Vindu fra 2014. Røykvarsler i tak.

-Bad/WC/vaskerom har panel i tak, våtromsplater på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn med oppbrett. Opplegg for vaskemaskin. Panelovn på vegg.

-Soverom har takess, panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Vindu fra 2022, montert som rømningsvindu. Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister, glatte gerikter, glatte gulvlist. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Trehvite heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Flat terskel til bad. Normale bruksmerker på innerdører, dørkarmer og dørterskler. Innerdører går trangt og bør justeres. Generelt: Kjellerdelen er innredet som hybel/leilighet. Normale bruksmerker. Noe skjelheter synlig i himling. Montert rømningsvindu som er høyere enn en meter fra gulv til lysåpning. Rømningsvinduet åpning er i grenseland lovlig grunnet at det står inntrukket i mur og ikke får fullt krav til lysåpning. Det foreligger ingen dokumentasjon på at hybel er godkjent som egen boenhet.

1.etg: Takhøyde er ca 2,25 m til 2,35 m.

-Vindfang har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. panelovn på vegg, ventil i vindu. Waterguard sentral.

-Gang har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Tett, rett trapp til 2.etg. Dør med rett plassbygget trapp til kjeller. Røykvarsler i tak.

-Soverom 1 har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu, garderobeskap. Panelovn på vegg. Brannslukningsapparat.

-Soverom 2 har malt panel i tak, malt panel på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Terrassedør med katteluke.

-Bod har panel i tak, panel på vegger, laminatgulv. Garderobeskap. Lufteventil i gulv.

-Bad/WC har takess, flis på vegger i dusjnische. Plater med malt tapet og brystningsflis ellers. Flis på gulv. Avtrekksvifte på yttervegg.

-Kjøkken har malt panel i tak med spot, malt panel på vegger, gulvbelegg. Ventil i vindu. Åpning til stuedel 1.

-Stuedel 1 har malt panel i tak med fiskebeinsmønster og falske dragere, malte MDF-plater på vegger, pusset og malt brannmur uten vedovn. Laminatgulv. Ventiler i vindu. Todelt stue. Åpning til kjøkken og åpent til stuedel 2.

-Stuedel 2 har malt panel i tak med fiskebeinsmønster og falske dragere, malt MDF-plater på vegger, laminatgulv. Pusset pipe og brannmur med vedovn. ventil i vindu. Varmepumpe. Åpent til stuedel 1.

Listverk: Malt listverk, glatte taklister, glatte og profilerte gerikter. Glatte og profilerte gulvlist. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre innerdører av både kostmalte, hvite, slette finerdører og kostmalte, hvite heltredører. Heltredører med tre og sju speil. Bruksmerker og slitasjer på innerdører. Både dørkarmer og dørterskler. Innerdører bør justeres. Vanlige dørterskler. Ingen flat dørterskel til bad. Generelt: Bolig med både eldre og nyere del. Bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Skjelheter i himlinger og tak. Planavvik på gulv. Nivåforskjell på gulv (ikke mulig å si eksakt hvor mye planavviket er da det er forskjellig i alle rom). Markert skjelheter på gulv i vindfang. Ingen håndløper på vegg innvendig trapp. Slitasjer og bruksmerker på alle gulv. Laminatgulv har synlige skjøter etter gulvvaske. Laminatgulv ligger mot dørterskler. Avstand mellom etasjeskiller i 2.etg og innvendig trapp er mindre enn 2 m. Avstand er 1,94 m. Generelt flekker på alle malte overflater. Synlige parkettskjøter etter gulvvaske. Bak pipe i stue er det synlig konstruksjon av maskinlaft. Generelt må det påberegnes utgifter til renovering og vedlikehold.

2.etg: Takhøyde er ca 2,26 m til 2,35 m.

-Gang har panel i tak, panel på vegger, laminatgulv. Knekottdør til kaldt knekott. Trapp til 1.etg. Luftluke i tak.

-Lofstue har panel i tak, panel på vegger, laminatgulv. Delvis skråtak. Plassbygget kott i rommet. Ventil i vindu.

-Mellomgang har panel i tak, malte tømmervegger/maskinlaft, laminatgulv. Garderobeskap. Sikringsskap. Brannslukningsapparat.

-Bod 1 har malt panel i tak, malte tømmervegger/maskinlaft, gulvbelegg lagt på eldre, lakkert furugulv. Plassbygget hylleinnredning.

-Bod 2 har panel i tak, malt panel på vegger og malt lafteplank/maskinlaft, laminatgulv. Garderobeskap.

-Stue 1 har panel i tak, malt panel på vegger og malt lafteplank/maskinlaft, laminatgulv. Ventil i vindu.

-Stue 2 har panel i tak, malt lafteplank/maskinlaft på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu. Pipe med vedovn.

-Kjøkken har panel i tak, malt panel på vegger, malt lafteplank/maskinlaft, laminat på gulv. Ventil i vindu. Ventil på yttervegg. Åpent til rom bak kjøkken som har gulvbelegg med oppbrett, sluk i gulv og opplegg for vaskemaskin.

-Bad/WC har malt panel i tak, malt panel på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Oppbrett ved dørterskel. Sluk i gulv. Gulvmontert WC, vask og dusjkabinett.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Glatte og profilerte taklister, glatte og profilerte gerikter. Glatte gulvlist. Innerdører: Eldre, slette lakkerte finerdører og eldre, kostmalte heltredører med fire speil. Glass i dørblad mellom gang og mellomgang. Kosmetisk kryp i listverk. Bruksmerker og slitasjer på alle innerdører. Innerdører bør justeres. Generelt: Det er generelt bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Skjelheter i himling. Planavvik og skjelheter i gulv. Det er synlige skjøter etter gulvvaske på laminatgulv. Noe svikt i laminatgulv og ødelagt laminatgulv på stue 1. Noe knirk i gulv. Noe eldre fuktflekker i tak rundt pipe på stue 2. Rommet med opplegg for vaskemaskin bak kjøkken er ikke bygget som våtrom, WC-rom med dusj er ikke bygget som våtrom. Eldre fuktflekker på gulv rundt kjøleskap. Defekte røykvarslere. Generelt må det påberegnes kostnader til vedlikehold og renovering.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Enebolig 2 etg med kjeller og kjellerhybel, antatt opprinnelig bygget på 1930-tall, renoverert på både 1980-90-tall og i perioden fra ca 2000-2007. Mulig tilbygget på 1970-tall. Det foreligger ingen eksakte årstall eller opplysninger om hva som eksakt er endret, men ut fra befaringen kan det blant annet nevnes følgende som er nyere enn opprinnelig byggeår:

- Innvendige overflater 1. etg og gang i kjeller på bolig, 1990-tall.
  - Kjøkkeninnredning 1. etg, 1990-tall.
  - Våtrom 1. etg, 1990-tall.
  - Hybel i kjeller med våtrom, kjøkken og sanitær vanninstallasjon, 2000-tall.
  - Vinduer, 2000-tall.
  - Ytterkledning, tidlig 2000-tall.
  - Taktekking, tidlig 2000-tall.
  - Mulig noe etterisolert ved bytte av ytterkledning og yttertak.
-



**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	54	0	0	0	0	54
Hybel i kjeller	42	0	0	0	42	0
1.etg	122	0	0	15	117	5
2.etg	92	0	0	0	82	10
SUM BYGNING	310	0	0	15	241	69
SUM BRA	310					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Uthus	0	34	0	0	0	34
SUM BYGNING	0	34	0	0	0	34
SUM BRA	34					

**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 bolig: Gang, bod  
 Kjeller hybel: Vindfang, kjøkken/gang, stue, bad/WC/vaskerom, soverom.  
 1.etg bolig: Vindfang, gang, 2 stk soverom, bod, bad/WC, kjøkken, todelt stue.  
 2.etg bolig: Gang, loftstue, mellomgang, 2 stk boder, 2 stk stuer, kjøkken, 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. Det foreligger ingen plantegninger på boligen. Rommene beskrives derfor slik bruken er på befaringsdagen. Det er bygget egen boenhet/hybel i kjeller som det ikke foreligger tegninger på. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at hybelen er godkjent som egen boenhet og at det er hensyntatt brann og lydkrav i boenheten. Det anbefales nærmere undersøkelser på lovligheten.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Kjeller har opplegg for vaskemaskin/vaskekjeller. Rommet er ikke målbart. Ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Rom bak kjøkken i 2.etg med opplegg for vaskemaskin er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom. Hybel i kjeller er egen boenhet og det foreligger ingen dokumentasjon på at den er godkjent som egen boenhet. Godkjenningen av hybel må undersøkes nærmere med tanke på lovlighet, brannkrav osv. På befaringsdagen var det mye vind ute, det var merkbart trekkfullt i 2. etg fra blant annet himling rundt pipe.

**ANDRE MERKNADER:**

Snøfangere kun på deler av yttertak. Boligen ligger helt inntil hovedvei og er støyutsatt fra veien.



**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**

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.

04/12/2024

*Olav Øyen*  
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 påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Fundamentert på stedlig grunn. Sandholdig grunn. Grunnmur av uisolert, plasstøpt betong/Y-tong. Hybel i kjeller. Kjeller på grunnmur. Plasstøpt, uisolert betonggulv mot grunn i kjeller. Grunnmuren har en liten vinkel ved nedgang til hybel. Terrassefundamenter av betongpilar på stedlig grunn. Plasstøpt rullestolrampe ved inngang 1. etg.

**Merknader:** Riss og sprekker i grunnmur. Avskalling/frostspreng under vindu på soverom i hybel. Synlig Y-tongblokker der puss er avskallet. Flass av overflatebehandling. Kalk, salt og fuktutslag i eldre kjellerdel. Kjeller er delvis innredet med rom for varig opphold og har hybel. Målt fukt i nedfylt kjellervegg i hybel på 17,5% på befaringsdagen. Det foreligger ingen radonmåling på hybelleilighet i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen krypekjeller.

### 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 og delvis noe grunnmursplast ved hybel.

**Merknader:** Usikker dreneringsløsning. Eldre drenering. Antatt drenering i stedlig grunn. Kalk, salt og fuktutslag i kjeller. Målt 17,5% fukt i nedfylt vegg på soverom i hybel. Taknedløp må føres vekk fra grunnmur. Drenering av grunnmur kan være utfordrende der boligen ligger mot hovedvei. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen støttemurer.

## 2. Yttervegger

### TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av reisverk/maskinlaft på opprinnelig bolig, med statikk fra byggeår. Konstruksjon av bindingsverk/reisverk på tilbygg med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Tømmermannspanel er brutt med belte av profilert vannbrett i gavl. Gesimskasser av trepanel uten luftespalter i alle gesimskasser. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg.

**Merknader:** Eldre konstruksjon med statikk fra byggeår. Etterslep på vedlikehold av ytterkledning. Værbitt ytterkledning. Mye dannelse av svartsoopp på ytterkledning. Ingen luftet ytterkledning. Ingen luftespalter i gesimskasser. Ytterkledning er fuktutsatt der den ligger mot grunnmur. Fuktutsatt yttervegg der den ligger mot hovedvei. Yttervegg og konstruksjon er fuktutsatt mot vei, blant annet ved brøyting vinterstid. Det er råtedannelse nederst på ytterkledning som ligger mot hovedvei. Det må antas at her kan det være råte på bunnstokk/konstruksjon. Det er råte i gesimskasser ved takrenne der skottrenne kommer ut. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite, fabrikkmalte og kostmalte vinduer. Sidehengslet vinduer innsatt i mur på kjeller. Topphengslet vinduer innsatt i mur på kjeller. Det er sidehengslet 3-fags og to 2-fags vinduer i 1.etg og 2.etg. Krysspostvinduer. Det er grønn fabrikk malt hoveddør, dørblad med profil og glass. Hvit, fabrikk malt hoveddør til hybel, slett dørblad med tre glass. Grønn, fabrikk malt terrassedør med glass og katteluke. Ventilert i vinduer.

**Merknader:** Alle vinduer er værbitt utvendig og har etterslep på vedlikehold. Hoveddør er værbitt og solbleket. Bruksmerker og slitasjer. Bruksmerker på hoveddør til hybel. Terrassedør har bruksmerker, er værbitt og solbleket. Vinduer i kjeller er uferdig innsatt. Rømningsvindu på soverom i hybel er helt på grensen til lovlig rømningsvindu. Rømningsvindu i hybel er trukket inn i murvegg som begrenser lysåpning i høyden. Vedlikehold og påkostninger må generelt 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 påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med halvvalm. Statikk fra byggeår. Undertak av diffusjonsåpen duk, teknet med alu-taksteinplater. Takkonstruksjonen har vinkel og kilrenner ved tilbygg. Plasstøpt pipe over tak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.

**Merknader:** Saltakkonstruksjon med halvvalm, statikk fra byggeår. Halvvalmer er vedlikeholdspunkt. Det er råte på gesimskasser ved utløp av skottrenne. Takkonstruksjonen har fire stk kilrenner som er vedlikeholdspunkt. Takkonstruksjonen har skjult skottrenne som er vedlikeholdspunkt. Råte på både gesimskasser og på vindskibord. Solbleket og værbitt takteking. Påbegynnende mose/grønske dannelse på takteking. Taktekingen mangler snøfangere på ene side. Snøfangere på en side kan skjevbelaste konstruksjon ved snøskred. Det er fukt/muggdannelse på undertak synlig inne på knekott. Muggdannelse under kil/skottrenne. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertetting (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Tidlig 2000-tall

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 som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro/undertak av diffusjonsåpen duk, tekket med alu-taksteinplater. Taktekking, hvite sløyfer og lekter, samt underlagsduk antatt fra ca tidlig 2000-tall.

**Merknader:** Taktekking fra antatt tidlig 2000-tall. Etterslep på vedlikehold. Solbleket og værbitte taktekking. Påbegynnende mose/grønske dannelse på taktekking. Taktekkingen mangler snøfangere på ene side. Snøfangere på en side kan skjevbelaste konstruksjon ved snøskred. Det er fukt/muggdannelse på undertak synlig inne på knekott. Muggdannelse under kil/skottrenne. Halvvalmer og kilrenner er vedlikeholdspunkt. Værbitte vindskibord. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Hvite takrenner og nedløp, røde takfotbeslag. Røde kilrenner. Røde israftbeslag. Røde overgangsbeslag tak/vegg. Rød, heldekkende pipeledning med bøyle på topp. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør. Det er takrenner på halvvalm med nedløp på skråtak.

**Merknader:** Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon. Taknedløp ved gavlvegg mot hovedvei er ikke ført vekk fra grunnmur. Nedløp må føres vekk fra grunnmur. Alle takrenner og beslag er værbitte, falmet og har mosedannelse/grønske. Takrenne mot hage på tilbygg er bulket og ødelagt av takscred. Det står vann, mose og løv i takrenner. Takrenner må renskes. Skjult skottrenne fra enden av kilrenne og ned på skråtak, usikker tettelsesning og det er muggdannelser på underlagsduk under skottrenne synlig på knekott. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

### 5. Loft

#### TG 2 5.1 Innvendig Loft

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 lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt knekott på ene side av knevegg i 2. etg. Tilgang via knekottluke fra gang i 2.etg. Kottet er gulvet for lagring. Det har synlig plassbygget sperretak. Synlig maskinlaft i eldre konstruksjon. Synlig taktro av diffusjonsåpen duk. Ventiler i gavlvegg. Noe lufttilgang ved raft, synlig delvis lufting av yttertaket videre.

**Merknader:** Noe muselort er observert. Kondens, fukt og muggmerker på diffusjonsåpen duk ved kilrenne. Uisolert kottdør. Ingen andre muligheter for inspeksjon av takkonstruksjon da det ikke foreligger andre loft eller knekott.

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

#### TG 3 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.

Terrasse på ca 15 m<sup>2</sup> med tilgang fra terrassedør i soverom 2 og utvendig tretrapp. Terrasse er fundamentert med betongpilar på stedlig grunn. Tresøyler og tredrager. Bjelkelag på terrasse av impregneret trematerial. Impregnerte gulvbord. Rekkverk av tre med profilerte rekkverkspiler. Rekkverkshøyde 90 cm. Plasstøpt rullestolninggang ved hoveddør med trekkverk.

**Merknader:** Stort etterslep på vedlikehold av terrasse. OK statikk. Værbitte og utslitte gulvbord med påbegynnende råte. Værbitte og utslitt rekkverk og topprekke. Værbitte, slitt, bratt tretrapp. Råte på rekkverk og topprekke ved rampe på hovedinngang. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### 7. Piper og ildsteder

#### TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av plasstøpt betong fra opprinnelig byggeår. Fundamentert i kjeller. Sotluke i kjeller. Pusset pipe og brannmur i stuedel 1 uten vedovn. Pusset og malt pipe og brannmur i stuedel 2 med nyere vedovn. Vedovn har glass. Pusset og malt pipe med eldre vedovn på stue 2 i 2.etg. Pipe over tak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Feietrinn til pipe.

**Merknader:** Eldre plasstøpt pipe fra byggeår. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

## 8. Etasjeskillere

### TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller på både opprinnelig bolig og tilbygg. Stubbeloft i eldre kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg på både opprinnelig bolig og tilbygg. Plassbygget, rett trapp mellom 1.etg og kjeller. Plassbygget rett trapp med sving på første trinn mellom 1.etg og 2.etg.

**Merknader:** Eldre etasjeskillere med planavvik. Knirk i gulv. Ingen håndløper eller rekkverk på trapp til kjeller. Ingen håndløper på trapp til 2.etg. Avstand mellom etasjeskiller og trappenese er lavere enn 2 m. Tydelige planavvik, særlig i vindfang 1.etg. Gulvnivå med nivåforskjell. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Gang, kjellerbod og rom på hybel

#### 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.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Gang, kjellerbod og rom på hybel - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Ingen rom for varig opphold i eldre kjeller. Hybelleilighet i deler av kjeller med egen inngang. Hybel renovert antatt sent på 2000-tall. Eldre kjeller på bolig: Overflater fra byggeår i eldre kjeller. Panel på vegger og tak i gang fra antatt 1990-tall. Kalk, salt og fuktutslag på eldre betongvegger i bod ved varmtvannsbereder. Riss i betongvegger. Uisolerte betongvegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Ventiler i yttervegger må monteres og holdes åpne. Lave takhøyder i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gang, kjellerbod og rom på hybel - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

**Merknader:** Ingen rom for varig opphold i eldre kjeller. Hybelleilighet i deler av kjeller. (viser til beskrivelse av innvendige overflater). Røffe betonggulv med nivåforskjell i eldre kjeller på bolig. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen antatt fra ca 1936, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Kalk, salt og fuktutslag på betonggulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Viser også til pkt 9.1.3, fuktmåling i rom under terreng.

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Boret hull i utforet vegg på soverom i hybel i rom under terreng. Registrert fukt i panel ved boret hull.

**Merknader:** Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Rom for varig opphold i hybel med registrert fuktmåling på 17,5 % inne i vegg på befaringsdagen. Nedfylt og utforet vegg på grunnmur, har plast mot nedfylling. Kalk, salt og fuktutslag på eldre plasstøpte betongvegger. Det må monteres flere ventiler i yttervegger og ventiler må holdes åpne. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad/WC/vaskerom hybel

#### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom hybel - Overflate vegger og himling. Panel i tak, våtromsplater på vegger. Avtrekksvifte i kanal til yttervegg. Opplegg for vaskemaskin. Gulvmontert WC. Dusjkabinett. Panelovn på vegg. Enkel vask med hvitt, slett underskap. Overskap med speildør og lys.

**Merknader:** Våtrom fra ca 2014. Ingen dokumentasjon på våtrommet. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett og det er lagt alu-skinne i bunn av våtromsplater på vegg. Det er montert WC i våtsone med rørgjennomføring i vegg og det er avløpsrør ført ut av vegg i våtsone og ned i gulv. Avtrekksvifte virket ikke på befaringsdagen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom hybel - Overflate gulv. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn med oppbrett og oppkant ved dørterskel på 80 mm. Ingen varmekabel i gulv.

**Merknader:** Våtrom fra ca 2014. Ingen dokumentasjon på våtrommet. Ingen fagmessig utførelse. Lite lufttilgang ved dørterskel, men flat dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall til gulv, men oppbrett ved dørterskel på 80 mm, og oppbrett langs vegger ellers. Se pkt 10.1.1 for kommentar av gjennomføring av vegg/gulv. Ingen tilfredsstillende avslutning/tetting på gulvbelegg ned i sluk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

#### TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk



Membranen er fra ca. ca 2014

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. Våtromsplater på vegger. Gulvbelegg med oppbrett på gulv. Det er ikke boret fra tilstøtende rom. Dusjkabinett ligger mot delevegg av betong. Badet har rør-i-rør-system med lekkasjepåviser i tilstøtende rom.

**Merknader:** Membranløsning og våtrom fra ca 2014. Ingen tilfredsstillende tetting av avløp i vegg/gulv. Ingen tilfredsstillende avslutning av gulvbelegg i sluk. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 10.2 Bad/WC 1.etg

### TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er 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. Takess. Flis på vegg i dusjnisje. Plater med malt tapet og brystningsflis på resterende vegger. Dusjarmatur ligger på egen delevegg inne i rommet. Gulvmontert WC. Plassbygget baderomsbenk med flis og nedfelt vask. Underskap er plassbygget, åpne uten dører. Lys med kontakt over vask. Dusjforheng. Avtrekksvifte på yttervegg.

**Merknader:** Våtrom har ukjent årstall. Eldre våtrom. Antatt 1990-tall. Bruksmerker og slitasjer. Egen dusjnisje som har sin funksjon. Misfarging av fuger og silikonfuger. Dusjnisje står helt inn til dør med dusjforheng. Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen. Listverk rundt vindu har store gliper og uferdig finish. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### TG 3 10.2.2 Overflate gulv

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 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/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. 2 sluk i gulv, hvorav ett i egen dusjnisje og ett foran WC. Baderomsgulvet ligger 17 cm høyere enn gang. Dusjnisje er bygget opp ca 70 mm med eget fall. Fliset et platå foran WC med to trappetrinn. Fliset sokkel fra gulv og under plassbygget underskap.



**Merknader:** Eldre våtrom. Ukjent årstall. Antatt 1990-tall. Generelle bruksmerker. Misfarging av fuger. Små sprekker i fuger. Ingen tilfredsstillende fall til sluk. Ingen tilfredsstillende dørterskel. Ingen luftet dørterskel. Sluk i dusjnise som har eget fall, men oppkant til resten av rommet. Sluket i dusjnise ligger høyere enn badromsgulvet for øvrig. Fall på ca 3 mm til sluk 2 fra dørterskel. Ikke mulig å inspisere gulv under plassbygget sokkel på underskap. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-tall

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 bak flis i dusjnise og antatt smøremembran under flis på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 2 mot dusjnise. Ingen registrert fukt inne i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning antatt fra 1990-tall. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

## 10.3 Bad/WC 2.etg

### TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

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 ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger. Panelovn. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Vask.

**Merknader:** Våtrom fra ukjent årstall. Antatt 1980-tall. Rom med bad/WC og dusj er ikke komplett bygget som våtrom. Panel på vegger. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

### TG 3 10.3.2 Overflate gulv

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 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. Gulvbelegg med oppbrett. Oppbrett ved dørterskel på 40 mm. Sluk under dusjkabinett.

**Merknader:** Våtrommet er av ukjent årstall. Antatt 1980-tall. Ikke komplett bygget som våtrom Panel på vegger i overgang til oppbrettet gulvbelegg. Ingen luftet dørterskel. ingen tilfredsstillende fall til gulv, men oppbrett av gulvbelegg ved dørterskel. Rørgjennomføringer i gulv både av avløp og vannrør. Bruksmerker og slitasjer. Rommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

**TG 3** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1990-tall

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.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membran på vegger bak panel. Gulvbelegg med oppbrett fungerer som membran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra kjøkken mot vegg med dusjkabinett. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

**Merknader:** Våtrom med membranløsning fra 1980-tall. Manglende og usikker membranløsning. Panel på vegger. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom. Ses 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 Hybelkjøkken****TG 2** 11.1 Hybelkjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. ca 2014

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.

Hybelkjøkken med underskap av hvite, høyglans overflater. Overskap av kostmalt heltre med blyglass. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte til yttervegg. Todelt kjøkkeninnredning der en del ligger mot yttervegg og en del ligger mot gang i kjellerdel. Benkeplate av lakkert heltre, nedfelt dobbel stålkum. Sikringsskap med automatsikringer på kjøkkenet. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Waterguard inne i kjøkkenbenk.

**Merknader:** Hybel for utleie. Hybelkjøkken med normale bruksmerker. Kjøkkeninnredningen har sin funksjon. S sammensatt av eldre og nyere kjøkken komponenter. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**11.2 Kjøkken 1.etg****TG 2** 11.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1990-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 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.

Todelt kjøkkeninnredning. Kjøkkenfronter av patinert Marabu eller lignende. Takhøye overskap. Profilerte fronter med ett speil på dører. Slette overskap på skuffer. En rett kjøkkeninnredning med ett stk høyskap på vegg mot stuedel 2. Rett kjøkkeninnredning på vegg mot bad. Integriert koketopp og avtrekksvifte er plassert i hjørne mot yttervegg. Sort, laminert benkeplate med steinimitasjon. Nedfelt, rund stålkum. Avtrekksvifte i egen karnapphette. Integrert stekeovn på høyskap mot stue i brystningshøyde. Vanlige hvitevarer ellers. Lys med kontakt under overskap over vask. Spot i tak. Åpning til stuedel 1.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning som har sin funksjon. Bruksmerker og normale slitasjer. Kjøkkeninnredning og vegg må rengjøres. Innredning er full av eldre fettmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**11.3 Kjøkken 2.etg****TG 3** 11.3 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1960-tall

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er 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.

Eldre kjøkkeninnredning, antatt fra 1960-tall. Takhøye overskap. Skrå overskap med hvite, slette overflater og skyvedører. Plassbygget underskap med slette dører og slette skuffer. Laminert benkeplate med steinimitasjon. Nedfelt, brun kum. Stekeovn med avtrekksvifte plassert på yttervegg mot yttervegg og mot bad/WC.

**Merknader:** Eldre vanlige hvitevarer. Ventil i yttervegg. Eldre, slitt kjøkkeninnredning. Fuktskjolder ved kjøleskap og rundt sokkel ved kjøkkeninnredning. Knirk i gulv. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

**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. 1980/1990/2007/2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC på bad 1.etg. Gulvmontert WC på bad 2.etg. Gulvmontert WC på bad hybel. Offentlig VA. Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Hovedstoppekran og andre stoppekraner i kjeller. Det er vannrør av både eldre kobberør og nyere rør-i-rør-system. Avløpsrør av PVC. Waterguardsystem. Sanitær og vanninstallasjoner på bad i hybel fra ca 2014. Vanninstallasjon i hybelkjøkken fra ca 2014. Sanitær og vanninstallasjoner på bad i hybel fra ca 2014, Sanitær og vanninstallasjoner på bad i 1.etg fra ca 1990-tall, Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken 1.etg fra ca 2007. Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken i 2 etg fra ca 1980-tall. Utekran. Opplegg for vaskemaskin i kjeller. Opplegg for vaskemaskin i rom bak kjøkken i 2.etg.

**Merknader:** Usikre årstall. Eldre sanitær og vanninstallasjoner. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Hovedstoppekranen er ikke merket. Eldre vannrør av kobber er ufullstendig festet i kjeller. Kobberør irrer. Samlestokk for rør-i-rør henger i tak på gang i kjeller. Ingen sluk i rommet med samlestokk for rør i rør. Vanninstallasjoner fra flere eldre årganger. Det anbefales at alle sanitær og vanninstallasjoner gjennomgås av autorisert rørlegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

**TG 2** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

198 L varmtvannsbereder fra 2004, med fast el-tilkobling og stive kobberør inn på bereder. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv i kjeller med Waterguard.

**Merknader:** Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Kun en varmtvannsbereder til hele boligen. Mulig noe lite kapasitet med tanke på hybelen.

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

#### TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2023

Varmepumpe fra 2023 montert i stuedel 2.

**Merknader:** Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

#### TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i noen vinduer. Avtrekk til yttervegg fra våtrom og avtrekk til yttervegg fra kjøkken.

**Merknader:** Det må monteres flere ventiler i alle yttervegger og i kjeller. Avtrekksvifte på våtrom fungerte ikke på befaringsdagen. 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. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

#### Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontere wc på alle bad.

## 14. Garasje – uthus

#### TG 3 14.1 Garasje – uthus

Uthus av eldre årgang. Fundamentert på stedlig grunn. Gruset gulv. Konstruksjon av reisverk, ytterkledning av låvepanel. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Undertak av spon, tekket med bølgeblekk. Plassbygget dører. En hems på halvparten av uthuset. Terrasseplattning på grunn på gavlvegg.

**Merknader:** Uthuset har store skjevheter, defekter og har råteskade på konstruksjon og tak. Terrasseplattning er råtten. Bygningen er kondemnabel. Den har foreløpig funksjon som vedbod/lager.

## 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.

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 ikke 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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

230 V elektrisk, åpent og skjult anlegg. Elektrisk anlegg opprinnelig fra 1950-60-tall. Delvis renoveret i perioden ca 1990-2014. Ingen eksakte årstall. Nyere el-installasjon i hybel/leilighet fra ca 2014. Sikringsskap med automatsikringer og egen strømmåler plassert på kjøkken i hybel. Varmekabel på gulv i hybel. Sikringsskap med automatsikringer til hovedhus, plassert på mellomgang i 2.etg.

---

**Merknader:** Eldre og nyere åpent el-anlegg. Eldre el-anlegg på loft i gang 2.etg og i kjeller. Kursfortegnelse i sikringsskap stemmer ikke. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Generelt lite opplysninger om det elektriske anlegget. Jordet og ujordet stikkontakter. En del bruk av skjøteledninger. Noen ledninger i kjeller som ikke er tilkoblet el-punkt. 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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på bolig, tilbygg eller uthus. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Boligen selges som dødsbo, det foreligger ingen dokumenter fra Tokke kommune angående opprinnelig byggeår og ingen eksakte årstall for renovering av boligen. Alle årstall som er oppgitt, er gitt av rekvirent eller er skaffet til veie av rekvirent. Alle årstall er ca og antatt, da det ikke foreligger noen dokumentasjon på det som er renoveret og bygget.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt å lese selgers 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.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
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.
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, kjellerbod og rom på hybel Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Gang, kjellerbod og rom på hybel Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Gang, kjellerbod og rom på hybel Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom hybel Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
11.1	Hybelkjøkken Hybelkjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
11.2	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.2.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
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.-
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. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.2	Bad/WC/vaskerom hybel 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.-
10.1.3	Bad/WC/vaskerom hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Bad/WC 1.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.-
10.3.1	Bad/WC 2.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.2	Bad/WC 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.3.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.3	Bad/WC 2.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.-
11.3	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
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.-
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. 100 000. - og 300.000.-