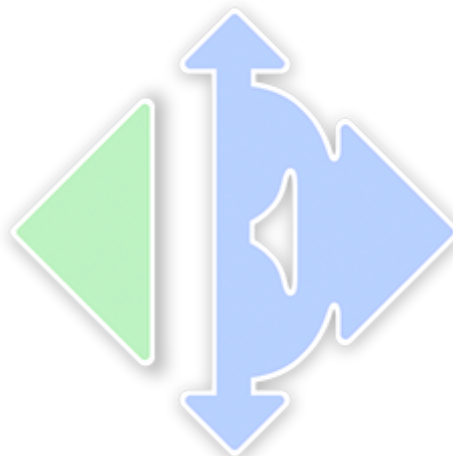




Salg av bolig
Tomtvegen 288
2332 Åsvang



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 12/05/2024

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:257, Bnr: 69
Hjemmelshaver:	Lars Jøran Dyreng og Weronica Nyhus Floor
Tomt:	1422m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Felles privat vei for flere naboer, som fører frem til Fylkesveg
Vann:	Privat
Avløp:	Privat septikanlegg.
Regulering:	Se Kommuneplan Arealdel 2023-2035 .Eiendommen ligger i et LNRF område (Landbruks- natur, og friluftsområde samt reindrift) Konta
Offentl. avg. pr. år:	12028,-
Forsikringsforhold:	Toten sparebank 635941
Ligningsverdi:	624624,-
Byggeår:	1971

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.04.2024
Forutsetninger (hindringer):	Sol, 10 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Lars Jøran Dyreng
Tilstede under befaringen:	Lars Jøran Dyreng
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, trær og naturtomt med grillhytte og frittstående dobbeltgarasje. Grus i innkjøring og gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt såle og gulv på grunn, Sokkel etasje i Leca som er pusset og malt, 1-etasje i bindingsverk og stående panel, kaldloft over 1-etasje, saltak med Shingel. Det er trebjelkelag i mellom etasjer, isolert mot kaldloft, inngang i boligen fra sokkel etasjen med innvendig trapp til 1-etasje. Adkomst til veranda fra stue i 1-etasje.

Dobbeltgarasje fra 2001, tradisjonelt bygd med saltak og tekket med betongstein.

Grillhytte fra 2006, 6 kantet - byggesett, tekket med Shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen og eiendommen framstår generelt normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning og hva som er utført av oppgraderinger og vedlikehold.

Det er allikevel behov for generelt vedlikehold og oppgraderinger.

Garasje 2001 og grillhytte 2006 er normal i forhold til bruken, men det må påregnes noe vedlikehold.

Førøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Det er verken radonduk eller utført radonmåling.

Oppvarming: Strøm, varmepumpe og vedfyring.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble opplyst om at eiendommen ligger i et LNF- område.

Oppgradering av avløpsnett, ble vist frem.

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

Vegger i hovedsak MDF panel, strie og brystningspanel, keramiske fliser og pussede Leca vegger.

Himling består i hovedsak av MDF panel, tak-ess, trepanel og malt gipshimling.

Gulv består i hovedsak av laminat, tregulv, fliser og betong.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tidligere bod i sokkel etasje, har blitt bad, garasje i Sokkel etasje har blitt bod. Ny drenering 2020 og platon grunnmursplast, ny Shingel på tak 2009. iflg. eier.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1-etasje	86				86	
u-etasje	55				55	
Bod		23				23
Kryploft						
Veranda				55		
SUM BYGNING	141	23		55	141	23
SUM BRA	164					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		33				33
SUM BYGNING		33				33
SUM BRA	33					
Garasje 1 etasje						
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

EIERSKIFTERAPPORT™

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1-etasje Grillhytte		12				12
SUM BYGNING		12				12
SUM BRA	12					
SUM BRA						
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, trapperom, kjellerstue, bad, Vaskerom/bod med sluk, spisestue, kjøkken, påbegynt rehab. og utvidelse bad 1-etasje og 2 soverom.

BRA-e:

Bod, garasje og grillhytte.

MERKNADER OM AREAL:

Kryploft har adkomst fra luke på gavlvegg, og er ikke målbart iht. NS-3940.
Areal er målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår, hakk og rift kan forekomme.
Det skal legges nytt laminat gulv på kjøkken før salg.

ANDRE MERKNADER:

Frittstående dobbeltgarasje og grillhytte.

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

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

12/05/2024

Arild Hoberg

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Leca grunnmur med noen riss i veggen på bod med sluk/vaskerom, Noe avskalling av puss på utvendig side mot gårdsplass.

Merknader: Tilstanden anses som normal i forhold til byggeår.

Noe riss i Leca grunnmur på bod/vaskerom i sokkel etasje, avskalling av puss grunnmur mot gårdsplass, det er ganske normalt alder tatt i betraktning.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ny drenering og Platon grunnmursplast fra 2020, og taknedløp er ført ned i rør i dreneringssystemet iflg. eier. Terrenget har fall på fremsiden og gavl syd, flatt på baksiden og flatt på gavl nord.

Merknader: Ny drenering, Platon og takvann ledes i rør ned i dreneringssystemet TG1.

Mangelfullt fall på deler av terrenget fra grunnmur, med fare for overvann mot grunnmur.

Terrenget har fall på fremsiden og gavl syd, flatt på baksiden og flatt på gavl nord.

Det anbefales på generelt grunnlag fall fra boligen, slik at overflatevann ledes bort.



TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemur i Leca mot nord fra byggeår,

Merknader: Støttemuren har fungert iht. funksjonen og i forhold til alder.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

- Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
- Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
- Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
- Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Trebindingsverks vegger med stående panel fra byggeår. Malt ca.2019.
Leca yttervegger i sokkel etasje fra byggeår. Det er noen utforede trevegger innvendige i sokkel etasje.

Merknader: Utvendig panel fremstår som normalt vedlikeholdt. Et felt på baksiden av huset er ikke malt og et stuevindu er tettet på innvendig side. Utvendig panel er ikke luftet iht. senere standarder og stedvis tett på fremsiden. Det er ikke musesteng. (Vanlig i forhold til alder.)

Leca grunnmur har noen riss innvendig bod/vaskerom og noe flassing av puss utvendig.

Forventet brukstid før reparasjon av bindingsverk av tre 40 - 80år.

Forventet brukstid før reparasjon av lettklinker (Leca) 20 - 60år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 med 2-lags glass og trekarm fra bla. 1984, 1994, 1996 og 2017, varevinduer fra byggeår, kjellervinduer fra byggeår, og terrassedør med 2-lags glass og trekarm fra 1987.

Det er åpningsvinduer og faste vinduer.

Vinduer i trappegang, sørvindu og østvindu i stue er nye i 2017.

Teak ytterdør fra byggeår.

Ytterdør med glass til utvendig bod.

- Merknader:** Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Det er ikke montert beslag på vannbord under vinduer.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Det er saltak med trekonstruksjoner og rupanel som undertak i takkonstruksjonen.

Kaldtloft over 1. etasje med utvendig adkomst fra gavlveggen.

Merknader: Takkonstruksjonen ifra byggeår virker å ha ivaretatt tiltenkt funksjon.

Lufting iht. byggeårets standard.

Forventet brukstid på undertak 20-40år.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1971

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Saltak med trekonstruksjoner tekket med pappshingel fra 2009 iflg. eier.
Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

Merknader: Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Det er metall takrenner og nedløp som er opplyst å være 15-20 år gammel (1999-2004).

Vindskier i treverk som er malt.

Det er helbeslått pipe (pipehatt) og luftelyre over tak fra 2019.

Merknader: Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av takstige er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 4 - 12 år.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.

Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, malt er 2 - 8 år

5. Loft

TG 3 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke 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 påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Innvendig kaldloft med isolert bjelkelag og lufting i gavler og raft.

Merknader: Tilgang til kaldtloft fra luke i gavlvegg.

Det ble registrert relativt mye misfarging, sverte og muggsopp på underside i bordtaket og deler av takkonstruksjonen på loft. Loftet er ventilert via spalter i raft og ventiler i gavler. Noen spalter er tildekket av isolasjon etc. Sverte og muggsopp som resultat av kondensering/mangelfull ventilasjon. Mulig årsak kan også være utett dampsperre i himlingen i 1.etasje/varm luft fra 1.etasje som kondenserer mot kalde overflater på loft.

Det ble ikke registrert for høye fuktverdier i trekonstruksjonen.

Kabler/ledninger som ikke er festet.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Malt tretrapp i 90 graders vinkel mellom sokkeletasje og 1. etasje fra byggeår, og utvendig tretrapp fra terrasse til hage.

Utgang fra stue i 1. etasje til veranda med adkomst til hage. Veranda er utført med impregnerte materialer og påbygd 26m² i 2021. TG1

Merknader: Tilstanden ansees som normal i forhold til alder. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder/tilstand på befaringsdagen.

Innvendig trapp har slitasje. Utvendige trapp har rekkverk på en side.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

7. Piper og ildsteder**TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Det er elementpipe i boligen. Sotluke på vaskerom i sokkeletasje
 Jøtul peisovn fra 2009 i stue.
 Jøtul 602 vedovn i kjellerstue - sokkeletasje

Merknader: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
 Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
 Tilsyn av feiervesenet i 27.04.2018, uten anmerkninger, ble vist frem.
 Sist feing 10.06.2020, ble vist frem.

8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Bjelkelag av tre i etasjeskillere.

Merknader: Det ble registrert nedbøyning i himling mot kaldloft på stue på ca. 2cm.
 Lokalt avvik 10-20mm gir TG2.

9. Rom under terreng**9.1 Gang med trapperom****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er ikke tilstrekkelig med 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.
 Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Vegger og himling består av MDF panel.
 Tre trapp opp til 1-etasje som er malt.

Merknader: Det er åpent opp til 1-etasje, med varmpumpe i etasjeskille i trapp. ventilasjonen ser ut til å ha ønsket funksjon.

Vegger og himling fremstår godt vedlikeholdt.
 Trapp trenger noe vedlikehold.
 Ventiler kan med fordel monteres i gang sokkeletasje.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv består av keramiske fliser med varmekabler.

Merknader: Flisene fremstår godt vedlikeholdt på befaringdagen.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Gang med trapperom med åpen løsning til 1-etasje.
 Ventiler stort sett i alle rom.
 Varmepumpe/aircondition luft til luft, som er plassert på ytterveggen i etasjeskille i trapp.

Merknader: Tilstanden ansees som normal. Ingen opplysninger om funksjonssvikt. Vurdering basert på alder. Anlegg fra 2016, utskiftning av filter/rengjøring/service utføres jevnlig (ca. 1 gang pr år).
 Fuktmåling med egnet utstyr, uten for høye fuktmålinger. Det er heller ikke lukt av mugg eller råte.

9.2 Kjellerstue

TG 2 9.2.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er påvist noen riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.
 Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Brystningspanel malt og tak-ess i himling, pipe og brannmur pusset og malt. ventil på yttervegg.

Merknader: Tilstanden ansees som normal i forhold til generell alder. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder/tilstand på befaringstidspunkt. Overflater fremstår generelt som normalt vedlikeholdte.

Riss/sprekk i mur på stue sokkeletasje
 Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.
 Normal tid før maling av trevindu, malt er 6 - 12 år.
 Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
 Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.
 Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.
 Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år.
 Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
 Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år

TG 2 9.2.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Oppforede tregulv på støpt plate på mark i stue sokkeletasje.

Merknader: Tregulvet fremstår som normal i forhold til alder. Generell kommentar/info: Oppforede tregulv på støpte kjellergulv er på generelt grunnlag en "risikokonstruksjon", og erfaringsmessig kan være kondens/fuktproblemer i forbindelse med dette pga kondens og oppsug av fukt fra grunnen (sistnevnte er spesielt på eldre boliger). Det ble ikke observert fukt eller spesiell lukt på befaringen.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Ventil på yttervegg.
 Vedovn koblet til pipe.

Merknader: Ventilasjon ansees som normal. Ingen opplysninger om funksjonssvikt.
 Det ble ikke observert fukt eller spesiell lukt på befaringdagen.
 Det anbefales og monteres en ventil til i kjellerstue.

9.3 Bod

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.
 Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonsskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

vegger består av Leca ubehandlet.
 Himling består av ubehandlede panelbord.

Merknader: Overflater fremstår som forventet i forhold til alder og vedlikehold.

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv består av støpt plate på mark.

Merknader: Gulvet fremstår som forventet, alder tatt i betraktning.
 Forventet brukstid 15 - 40år

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Bod med inngang utenfra, var tidligere garasje.

Merknader: Boden fremstår uten tegn på fukt eller råte.
 Det ble målt med egnet måleverktøy, uten at for høye fuktverdier.
 Det bør monteres ventiler på yttervegg.

10. Våtrom**10.1 Bad 1-etasje****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1-etasje er under rehabilitering. Membran og flisarbeid er ikke påbegynt.

Merknader: Vindu i våtsone av ikke egnet materiale.

TG iu 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet er under rehabilitering, og event. sparkling gulv, membran og flisarbeid er ikke påbegynt.

Merknader:

TG iu 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ikke utført

Badet er under rehabilitering, og membranarbeidene er ikke påbegynt.

Merknader:

10.2 Bad sokkel etasje**TG 1** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger med keramiske fliser, himling med malt helsparklet plate med downlights. Utført 2020.

Dusjnische med glassdører, 2 dusjer med 1 greps blandebatteri, malt baderomsinnredning med servant oppå benkeplate, 1 greps blandebatteri, vegghengt toalett med lekkasjesikring.

Mekanisk avtrekk med tilluft mellom dørblad og terskel.

Rørleggerarbeidene er utført av autorisert rørlegger.

Veggenes oppbygging er Leca, våtromsplater, membran og flis. Bilder er lagt ut på boligmappa.

Merknader: Vegger, himling og utstyr fremstår i god stand.

Noe generelt vedlikehold av innredning og etter kalk i vannet.

**TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som 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.

Gulv med nedsenket dusjnisje, fall iht. krav,

Merknader: Membran ved terskel er ikke ivaretatt, det samme gjelder avslutning flis mot terskel.

**TG 2** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bilder av membran på gulv med slukmansjett og hjørnebånd ble fremvist og ligger på boligmappa.

Merknader: Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom, da dette er yttervegger og delevegg til bod med 25cm Leca.

Det ble fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å registrere for høye fuktverdier.

Det mangler bånd og membran topp flis ved terskel, for at det skal være 2,5cm fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

10.3 Vaskerom sokkel etasje

TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fremstår mer som en bod med sluk.

Vegger består av Leca pusset og ubehandlet.

Himling består av ubehandlet trepanel.

Merknader: Mangler puss på vegger og maling av himling.



TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv består av støpt plate på mark.

Merknader: Manglende fall på gulv.



TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ikke membran

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.

Vaskerommet fremstår ikke som et våtrom.

Det er lite vannbelastning på rommet, da det står en vaskemaskin en varmtvannsbereder og en trykktank med vannpumpe til bore vannet.

Merknader: Manglende membran, slukmansjett, hjørnebånd og event. keramiske fliser.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1971 og 2016

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2016 med heltre fargede og slitasjemalte profilerte fronter, glassdører, belysning, og laminert benkeplate med stålkum og 1 greps blandebatteri.

Integrert oppvaskmaskin og komfyr med platetopp, frittstående kjøll, frys og micro.

Mekanisk avtrekk over komfyr

Stålkum oppvaskmaskin på kjøkken fra 2016.

Merknader: Tilstanden anses som bra. Ingen opplysninger om funksjonssvikt.

Fremstår som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Soverom 1 med garderobeskap.

Soverom 2 er under oppussing.

Merknader: Soverom 1 fremstår i normalt god stand.

Soverom 2 er under oppussing TG2

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1971

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som 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.

Stakeluker 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 WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør, og kobber vannrør for vanntilførsler i boligen.

Plastsluk i gulv på bad. Sluk i vaskeromsgulv. Rektangulært sluk på bad i sokkel etasje.

Plast og kobberrør i kjøkkeninnredning.

Det er synlig plast avløpsrør ut fra boligen, og plastrør i vanninntak til boligen.

Merknader: Det er ikke observert eller opplyst om noen lekkasjer/svekkelser i forbindelse med vannrør og avløpsrør. Tilstanden ansees som normal i forhold til alder. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder/tilstand på befaring. Lufting for avløpsanlegg ikke observert (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak).

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

198 liter varmtvannsbereder fra 1998, trykktank fra 2013, og vannpumpe fra byggeår i vaskeromsokkeletasje.
Utvendig vannkran

Merknader: Tilstanden ansees som normal. Ingen opplysninger om noen svekkelser i forbindelse med utstyr på befaring. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 1 for trykktank.

TG 2/3: Vannpumpe fra byggeår har svetting, og må påregnes vedlikeholdt eventuelt

TG2 for varmtvannsbereder.

oppgradert.



Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Varmepumpe/Aircondition luft til luft system av typen Panasonic opplyst montert inn i 2016.

Merknader: Tilstanden ansees som normal. Ingen opplysninger om funksjonssvikt. Vurdering basert på alder. Anlegg fra 2016, utskiftning av filter/rengjøring/service utføres jevnlig (ca. 1 gang pr år).

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Periodevis avtrekk fra ventilator over komfyr. Tilluft via noen klaffventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra våtrom i sokkel etasje..

Klaffventiler yttervegg i rom under terrengnivå.

Merknader: Naturlig ventilering i fra byggeår, normalt fra den tiden boligen ble oppført.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Toalett er i samme rom som bad i sokkeletasje.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Fundamentert med støpt såle og Leca ringmur. Støpt dekke i garasje.

Trevegger med stående og liggende utvendig panel.

Saltak med prefabrikkerte takkonstruksjoner og sutakplater som undertak, tekket med takstein.

Innredet med bl.a: lys, strøm, vinduer, og 2 stk garasje leddporter.

Stål takrenner og nedløp.

Merknader: Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt. Det er behov for noe vedlikehold.

Tilstandsgrad er satt ut ifra observert tilstand/alder på befaringsstidspunkt- og hensyntatt type bygg/bruk.

Riss/sprekker i støpt dekke, noe som er vanlig forekommende.

Mosegroing på taktekking.

Isbord på vindskier har behov for vedlikehold

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1971

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Ikke totalt rehabilitert?

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke 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 fremlagt samsvarserklæring.

230 v-anlegg med automatsikringer. Inntaksskap på loft og fordelingsskap i boligen.

El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap:

Hovedsikring 40amp.

Det er åpent spredenet i boligen.

Utvendig belysning. Elektriske panelovner i boligen.

Merknader: Tilstanden ansees som normal. Ingen opplysninger om funksjonssvikt.

Det ble registrert ledninger som ligger løse på kaldloftet.

Mangler dokumentasjon på stikkontakt soverom, spisestue/stue, kobling av lamper stue og ledning til varmpumpe.

El kontroll 2018, ingen avvik- ble fremvist.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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.

Egenerklæringskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det er privat vann og avløp. Boret etter vann, med vannpumpe og trykktank som er plassert på vaskerom/bod med sluk. Tett tank for kloakk, kummer med spredegrøfter for gråvann iflg. eier. Det er ikke dokumentert verken radonsperre eller radonmåling.

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse.

Stange kommune: Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen:

Denne boligen/hytta trenger nytt avløpsanlegg om kort tid

Avløpsanlegget på denne eiendommen er så gammelt at det må byttes ut om kort tid.

Kommunen har gitt denne informasjon til megleren, slik at informasjonen kan videreformidles til deg som vurderer å kjøpe denne boligen. Bakgrunnen for det er at små avløpsanlegg har begrenset levetid og rensesfunksjonen blir med tiden redusert, slik at gamle anlegg ikke oppfyller dagens krav til avløpsanlegg.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 med bakgrunn i alder på befaringstidspunktet. Forventet brukstid ca.40år. Noe vedlikehold ifbm. riss og avskalling av puss grunnmur.
1.3	Drenering
	TG2 gis med bakgrunn i mangelfullt terreng fall fra boligen.
1.4	Støttemurer
	TG2 gis med bakgrunn i alder. Forventet brukstid ca.40år. Noe vedlikehold må påregnes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Konstruksjoner virker som å være i bra stand, alder tatt i betraktning. TG2 er vurdert ut ifra alder og observert tilstand på befaringsdagen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstanden ansees som normal. Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt. Tilstandsgrad1 for nye vinduer (2017). TG 2: Vinduer fra byggeår. Det ble ikke observert punkterte vinduer, men tatt i betraktning alder på isolerglass fra 1984-1996, er det grunn til å følge med på denne konstruksjonen. Tilstanden ansees som normal i forhold til alder. Tilstandsgrad er satt ut ifra alder/tilstand på befaringsdagen. Det er ikke montert beslag under ytterdør og dør til utvendig bod. TG 2/3: Dør til utvendig bod har behov for vedlikehold.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 gis på bakgrunn av alder.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstanden ansees som normal. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder/tilstand på befaringsdagen. Taktekking fra 2009 virker å være tett og i normal tilstand. Mosegroing på taktekking.
4.3	Renner, nedløp og beslag

	Tilstanden ansees som normal. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder/tilstand på befaringsdagen. Beslag, takrenner og nedløp virker å ivareta tiltenkt funksjon. Tilstandsgrad 2 for eldre deler.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 innvendig trapp, alder og generelt vedlikehold.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad ut i fra generell alder og tilstanden ansees som normal i forhold til generell alder.
8.1	Etasjeskillere
	Nedbøyning lokalt i himling i stue.
9.2.1	Kjellerstue Veggens og himlingens overflater
	TG2 er satt ut i fra alder/tilstand på befaringsdagen.
9.2.2	Kjellerstue Gulvets overflate
	TG2 på grunn av alder.
9.2.3	Kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad er satt ut i fra alder.
9.3.1	Bod Veggens og himlingens overflater
	TG2 i forhold til alder
9.3.2	Bod Gulvets overflate
	TG2 på grunn av alder.
9.3.3	Bod Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes ut i fra manglende ventiler.
10.1.1	Bad 1-etasje Overflate vegger og himling
	TG2 på grunn av vindu i våtsone av ikke egnet materiale.
10.2.2	Bad sokkel etasje Overflate gulv
	TG2 på grunn av merknader over.
10.2.3	Bad sokkel etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 på grunn av merknader over.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 er satt ut i fra alder/tilstand på befaringsdagen
13.2	Varmtvannsbereder
	Trykktank TG1 Varmtvannsbereder TG2 Vannpumpe fra byggeår TG2/3
13.5	Ventilasjon
	TG2 på grunn av gammelt opplegg.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 på grunn av merknader over.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
5.1	Innvendig Loft
	TG3 p.g.a. kommentarer i punkt over.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.3.1	Vaskerom sokkel etasje Overflate vegger og himling
	TG3 på grunn av merknader over.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.3.2	Vaskerom sokkel etasje Overflate gulv
	TG3 på grunn av manglende fall.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.3.3	Vaskerom sokkel etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 på grunn av merknader over.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-