

Leilighet. Selveier i sameie
Tveiti 2-H0143
3864 Rauland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 09/02/2026

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjennomsnittlige 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:136, Bnr: 4, Snr 43
Hjemmelshaver:	AMV Hytta
Tomt:	1997,9, fellesområde m²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Annet byggeområde, Nåværende. Kommuneplanens arealdel 2025 - 2035
Offentl. avg. pr. år:	Kr 12 308,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1987
Fnr:	4

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.01.2026
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Leilighet i bygg over flere plan, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt. Fellesanlegg/områder er befart visuelt, men er ikke vurdert med tilstand. Terrasse var snødekket på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	AMV Hytta
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Eiet tomt på fellesområde. Beliggende i Tveiti på Rauland i Vinje kommune. Ligger ca 5 km fra Rauland sentrum. Flat tomt bebygget med leilighetsbygg på 44 enheter.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet på bakkeplan beliggende i leilighetskompleks bestående av 44 enheter. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Konstruksjon av bindingsverk med statikk og energikrav fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel, gesimser av trebord. Saltakkonstruksjon med flere vinkler og nivåer, teknet med dobbeltkrummet betongstein. Leiligheten har tilgang fra midtkorridor på fellesarealer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet på bakkeplan beliggende i leilighetskompleks bestående av 44 enheter. Bygningen og konstruksjon er opprinnelig fra 1987. Leiligheten fremstår som bygget i 2004, normalt vedlikeholdt med normale bruksmerker og slitasjer. Leiligheten er seksjonert i 2005, lyd og brannkrav skal være ivarettatt ved seksjonering. Leiligheten har ett soverom. Det er ett innredet rom i leiligheten som ikke har vinduer og som ikke er godkjent brukt som soverom, dette rommet har ikke dagslys og er ikke lovlig å bruke som soverom. Deler av overflater i leiligheten, stue og kjøkken er fra 2014. Vaskerom er på fellesarealer. Leiligheten ligger på første plan med tilgang via bakkenivå og via midtkorridor på fellesområde. Utvendig bod på fellesområde. Oppstillingsplass på fellesområde. Leiligheten kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 16.04.2020, ref grunnbok. Seksjonert leilighet med vedtekter som kjøper bør sette seg inn i, slik som blant annet ansvar for utvendig vedlikehold mm. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på eventuelle fellesutgifter.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/revirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Leilighet: Takhøyde ca 2,36 m, takhøyde, ca 2,31 m på bad, takhøyde ved opphevet inngangsparti/inngangsdør ca 2,14 m.

-Stue/kjøkken åpen løsning har malte plater i tak, malt mdf på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Røykvarsler, ventil i vegg over kjøkkenskap inn til bod, terrassedør, sikringsskap, garderobeskap og skap med speil. Fordelerskap for rør i rør system plassert inne i kjøkkenbenk.

-Soverom har malte plater i tak, plater med malt tapet på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Dobbeltseng, panelovn, røykvarsler, ventil til bod nede ved gulv.

-Innredet rom/bod har malte plater i tak, plater med malt tapet på vegger, laminat på betonggulv mot grunn. Røykvarsler, ventil til soverom nede ved gulv, garderobeskap, 2 køyesenger, ventil i vegg til stue/kjøkken.

-Bad/wc har malte plater i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Vegghengt wc, ventil i tak, dusjarmatur på vegg med dusjdører, oppkant ved dørterskel på ca 25 mm, ingen luftet dørterskel, hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, tre underskap, ett overskap, speil, lys med kontakt.

-Sportsbod, uinnredet bod med skråstilte vegger, tilgang fra fellesareal.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Glatte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk, noe uferdig og løse gulvlister på soverom og bod. Innerdører: Hvite fabrikkmalte mdf-dører med tre speil, vanlige dørterskler, normale bruksmerker, ingen luftet dørterskel til bad, innerdører må påberegnes noe justering. Generelt: Det er opplysninger om at overflater på kjøkken/stue er fra 2014. Normale bruksmerker, noe riss i takplater, blat annet ved skrå foran vindu og terrassedør. Det er opphevet parti ved inngangsdør som har to trinn ned til stue/kjøkkengulv. Dette partiet er fliset og har varmekabel. Det er løse flis/bom i fliser. Det er forskjellige typer laminatgulv, uferdig finish der laminat ligger mot dørterskler. Noe synlige laminatskjøter etter gulvvaske. Kjøkkenbenk har sprekker ved armatur og det er tegn på at det har vært lekkasje inne i kjøkkenbenken, det er flekker i benk og vann i søppelbøtte under vask på befaringsdagen. Innredet rom uten vinduer er tatt i bruk som soverom, bruken er ikke godkjent, rommet har ingen vinduer og ingen dagslys og er oppfylt. Terrassedør er innadslående. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighetsbygg opprinnelig oppført i 1987. Det foreligger opplysninger om renovering og ombygging i både 1996 og i 2004. Bygningen er seksjonert med sameie i 2005. Det foreligger følgende opplysninger om endringer innvendig i leiligheten som har renoveret overflater i stue/kjøkken i 2014:

- Bad/wc, 2004.
- Rør i rør system, 2004.
- Sikringsskap og skjultanlegg, 2004.
- kjøkkeninnredning med hvitevarer, 2014.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	2 265 000,-	
- Fradrag:	702 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 563 000,-	1 563 000,-

Tomteverdi:	0,- Fellesområde
-------------	-------------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 600 000,-
--	--------------------

Låneverdi:	480 000,-
-------------------	------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 12 500,-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet	46	2	0	12
SUM BYGNING	46	2	0	12
SUM BRA	48			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Leilighet: Stue/kjøkken åpen løsning, soverom, innredet rom/bod, bad/wc.

BRA-e:

Sportsbod med tilgang fra fellesarealer.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. 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 er fremlagt plantegninger fra seksjoneringen av leiligheten i 2005. Leiligheten har ett innredet rom mellom soverom og bad uten vinduer som på befaringsdagen er tatt i bruk som soverom. Rommet fyller ikke krav dagslyskrav for rom til varig opphold. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Leiligheten har ett innredet rom mellom Soverom og bad uten vinduer som på befaringsdagen er tatt i bruk som soverom. Rommet fyller ikke krav dagslyskrav for rom til varig opphold.

ANDRE MERKNADER:

Det er ingen snøfangere på yttertak og ingen snøfangere på tak over terrasse. Det er tegn på at det er lekkasje i kjøkkenbenken. På befaringsdagen så er det fuktflekke inne i kjøkkenbenk, og det er vann i søppelbøtter under vask. Dette bør sjekkes av fagpersonell.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

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

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

09/02/2026

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Leilighetsbygg fundamentert med betongsåle.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Grunn og fundamentering er del av sameiets fellesareal/ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

TG iu 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av bygningen er del av sameiets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Drenering av bygningen er del av sameiets ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttemur.

2. Yttervegger

TG 2 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.

Det er kun visuelt befart rundt terrassedel på leiligheten. Konstruksjon av bindingsverk med statikk og energikrav fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel.

Merknader: Det er kun utført visuell befarings av yttervegg ved terrassedel. Ytterveggen er oppført i bindingsverk i henhold til statiske og energimessige krav gjeldende ved byggeår. Ytterkledningen fremstår noe værslitt, med enkelte sprekkdannelser. Det er ikke registrert synlige tegn til råteskader. Ytterkledningen er fuktutsatt der den ligger i direkte kontakt med terrassegulv. Veggkonstruksjonen er ikke luftet.

Årsak: Naturlig værpåvirkning over tid bidrar til slitasje og sprekkdannelser. Etterslep på vedlikehold.

Risiko: Ved fortsatt fuktpåvirkning uten tilstrekkelig lufting kan fukt bli stående i ytterkledning og bakliggende konstruksjon.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til utvikling av råteskader, soppvekst og redusert levetid på ytterveggenes materialer. Eventuelle skader kan være skjult og lar seg ikke avdekke ved kun visuell befarings.

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 kostmalte trevinduer fra 2004. Innadslående vinduer med ventil i topp. Vinduer er gulbeiset utvendig. Hvit kostmalt innadslående terrassedør fra 2004. Terrassedør er gulbeiset utvendig. Hvit slett fabrikk malt hoveddør fra 2004.

Merknader: Vinduer og dører er fra ombygging og renovering i 2004. Hovedinngangsdør fremstår i god stand, men subber noe mot karm/terskel. (gis TG 1). Vinduer har umalte innvendige treforinger. Utvendig fremstår vinduene noe værbitte. Enkelte innadslående vinduer har behov for justering.

Årsak: Naturlig slitasje over tid, samt manglende overflatebehandling av innvendige treforinger. Behov for justering kan skyldes normalt sig i bygningskonstruksjonen eller slitasje i beslag og hengsler.

Risiko: Manglende justering og vedlikehold kan føre til økt slitasje på beslag og pakninger. Ubehandlede treforinger kan være mer utsatt for smuss, fukt og misfarging.

Konsekvens: Over tid kan dette medføre redusert funksjon på vinduer og dører, herunder vanskelig åpning/lukking og redusert tetthet. For utvendige overflater kan videre værpåvirkning føre til behov for tidligere vedlikehold eller utskifting.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon med flere vinkler og nivåer, tekking med dobbeltkrummet betongstein. Ingen pipe.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Snødekket yttertak på befaringsdagen. Ingen snøfangere på yttertak. Visuelt befart fra bakkenivå. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet. Det er sameiet som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1987

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takro fra byggeår. Tekking med dobbeltkrummet betongstein fra 2004. Leilighetsbygg med flere taknivåer og vinkler.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Snødekket yttertak på befaringsdagen. Ingen snøfangere på yttertak. Leiligheten berøres ikke av hovedtakkonstruksjonen, kun en liten del over terrasse som ikke er tilgjengelig innenfra. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet. Det er sameiet som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål fra 2004. Alle andre beslag av stål fra 2004. Kun visuelt befart rundt terrassedel, da resterende hovedtak ikke berører leiligheten direkte.

Merknader: Ingen overband på takrenner. Takrennenedløp bør føres vekk fra grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet. Det er sameiet som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse på 12 m2, fundamentert på stedlig grunn. Terrassebjelker og terrassegulv av impregnert treverk. Rekkverk av stående rekkverksbord og leegger med tømmermannspanel. Tilgang fra bakkenivå og terrassedør i stue.

Merknader: Terrassen var delvis snødekket på befaringsdagen, og full vurdering har derfor vært begrenset. Synlig del av terrassegulv fremstår værbit og slitt. Rekkverk med åpning ned mot bakkenivå er skjevt og løst. Terrassebord ligger i direkte kontakt med ytterkledning. Det er registrert noe etterslep på vedlikehold.

Årsak: Alder og værpåvirkning over tid, kombinert med manglende eller utsatt vedlikehold. Fuktutsatt utførelse der terrassebord er lagt tett mot ytterkledning.

Risiko: Løse og skjeve rekkverk kan utgjøre en personsikkerhetsrisiko. Terrassebord i kontakt med ytterkledning gir økt fuktbelastning på kledningen. Begrenset inspeksjon grunnet snødekke kan innebære at forhold ikke er avdekket.

Konsekvens: Videre bruk uten utbedring kan føre til økt slitasje og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen pipe og ildsted.

8. Etasjeskillere

Ingen 8.1 Etasjeskillere

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen etasjeskiller eller innvendige trapper. Gulv mot grunn.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Bad/wc

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc - Overflate vegger og himling har malte plater i tak, flis på vegger. Vegghengt wc, ventil i tak, dusjarmatur på vegg med dusjdører, hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, tre underskap, ett overskap, speil, lys med kontakt

Merknader: Våtrom er fra 2004. Overflater fremstår med normale bruksmerker. Misfarging av fuger. Ventil i tak, men ingen avtrekksvifte fra våtrommet.

Årsak: Alder og normal bruk over tid. Manglende mekanisk avtrekk fra våtrommet gir begrenset ventilasjon og redusert fjerning av fuktig luft.

Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre at fukt blir værende i rommet over lengre tid etter bruk. Ventil i tak er kondensutsatt.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning, misfarging, luktproblemer og risiko for utvikling av fuktskader i overflater og konstruksjon. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/wc - Overflate gulv har flis på gulv med varmekabel. Oppkant ved dørterskel på ca 25 mm, ingen luftet dørterskel. Sluk i gulv inne i dusjsone. Det er ca 70 mm nivåforskjell fra opp kjøkkengulv til badegulvet.

Merknader: Våtrom er fra 2004. Det er ikke etablert luftet dørterskel. Det er ikke tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk. Det er registrert oppkant ved dørterskel på ca. 25 mm, som bidrar til å hindre vann i å renne ut i tilstøtende rom. Fall fra dør til sluk er målt til ca. 20 mm. Det er registrert noe motfall mot WC. Bunn av dusjdører er tette ned mot gulv, slik at eventuelt lekkasjevann ikke ledes mot sluk. Det er registrert bom i gulvfliser, samt løse gulvfliser.

Årsak: Avvik i utførelse av gulvfall og detaljer rundt dørterskel og dusjløsning, samt alder og normal slitasje over tid. Manglende lufting i terskel kan bidra til redusert uttørring av konstruksjonen. Bom og løse fliser kan skyldes mangelfull heft i flislim, bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning over tid.

Risiko: Mangelfullt fall og motfall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Tette dusjdører kan hindre lekkasjevann i å nå sluk. Løse fliser og bom indikerer risiko for underliggende fuktpåvirkning.

Konsekvens: Vann kan bli stående på gulv eller finne vei mot dørterskel og tilstøtende rom, med økt risiko for fuktskader på gulvkonstruksjon og tilgrensende bygningsdeler. Bom i fliser kan føre til ytterligere løsning av fliser og behov for mer omfattende utbedringer. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran på vegger bak flis og smøremembran på gulv under flis forutsettes. Det kan ikke gjøres destruktive inngrep for å sjekke membranen. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon, da tilstøtende rom er annen leilighet og eller fellesarealer. Gulv ligger mot grunn.

Merknader: Våtrom og membranløsning er fra 2004. Forholdene bør ses i sammenheng med punktene 10.1.1 og 10.1.2. Gulvmembranen kan bli utsatt for skade ved reparasjon av løse gulvfliser. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Årsak: Membranens plassering under fliser gjør den sårbar ved reparasjon eller utskifting av gulvfliser. Aldring og slitasje over tid kan også bidra til redusert funksjon i membranen.

Risiko: Reparasjoner eller arbeid på fliser kan skade membranen og redusere dens funksjon. Skjulte skader kan føre til lekkasje som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens: Skjulte skader kan gjøre reparasjoner mer kostbare enn først antatt.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2014

Det er ikke 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.

Rett kjøkkeninnredning fra 2014. Åpen løsning mot stue. Hvite fabrikkmalte overflater med struktur på overskap og underskap. Grå laminert benkeplate med nedfelt enkel stålkum. Integrert stekeovn og koketopp. Vannfordelerskap for rør i rørsystem er plassert inne i kjøkkenbenk. Lys og kontakt under overskap. Avtrekksvifte ført i kasse via fellesarealer.

Merknader: Kjøkkeninnredning er fra 2014 og fremstår i ok stand med normale bruksmerker. Avtrekksvifte er ikke tilkoblet rør i tak. Det er en større sprekke i benkeplate ved stålkum og armatur. Det er registrert tegn på lekkasje inne i kjøkkenbenk, inkludert fuktskjolder på bunn av benk og vann i søppelbøtte under vask.

Årsak: Sprekk i benkeplate kan skyldes slitasje over tid eller belastning ved vask og armatur. Lekkasje kan skyldes tetningssvikt eller slitasje i rør og kum.

Risiko: Fortsetter lekkasje uten utbedring, kan vann trenge inn i underliggende konstruksjon og kjøkkenbenk. Sprekk i benkeplate kan forverres ved bruk, og manglende ventilasjon kan bidra til fuktoppbygging.

Konsekvens: Over tid kan dette føre til ytterligere fuktskader, råte i benkeskap og underliggende konstruksjon, samt økt vedlikeholdsbehov og kostnader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

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. 2004

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

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 WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert visuelt. Sanitær på bad/wc og kjøkken fra 2004. Opplegg for vaskemaskin på fellesarealer. Rør i rør system med fordelerskap inne i kjøkkenbenk. Vegghengt wc i egen kasse på bad. Offentlig VA.

Merknader: Sanitær- og vanninstallasjoner er fra 2004. Forholdene bør ses i sammenheng med punkt 11.1 (lekkasje i kjøkkenbenk). Det er ikke observert stakeluke. Det er ingen merket stoppekran.

Årsak: Manglende merking av stoppekran og fravær av stakeluke kan skyldes byggepraksis på tidspunktet for installasjon.

Risiko: Manglende stakeluke og merking av stoppekran kan medføre at det tar lengre tid å avdekke og stenge vann ved lekkasje, noe som kan øke skadeomfanget ved vannlekkasjer.

Konsekvens: Ved vannlekkasje kan manglende stakeluke og umerket stoppekran føre til større fuktskader på konstruksjon og inventar, samt økte kostnader for utbedring.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder på fellesareal som ikke er vurdert.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmesentraler.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon. Ventil i vindu. Ventil i tak på bad. Avtrekk på kjøkken.

Merknader: Det er begrenset med ventiler og avtrekk i leiligheten. Avtrekk på kjøkken er frakoblet i tak. Ingen avtrekk på bad.

Årsak: Manglende tilkobling av avtrekk og begrenset antall ventiler kan skyldes byggeskikk og installasjon ved byggeår, kombinert med manglende senere oppdatering av ventilasjonssystem. 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.

Risiko: Begrenset ventilasjon kan føre til at fukt og lukt ikke transporteres effektivt ut av rommene. Dette kan over tid øke risiko for kondens, fuktskader og muggvekst, særlig i våtrom.

Konsekvens: Over tid kan utilstrekkelig ventilasjon bidra til fuktskader på konstruksjon, overflater og inventar. Det kan også medføre redusert inneklimate og luktproblemer.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen eget toalettrom. Vegghengt wc på bad.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen garasje.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1987

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2004

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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 skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig fra byggeår 1987. Rehabiliter ved ombygging/renovering av leiligheten i 2004.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Det foreligger ingen samsvarserklæringer. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Det foreligger ferdigattest på bygget datert 18.02.1987. Det er ikke fremlagt ferdigattest på ombygging fra 1996 og 2004. Bygget er seksjonert 15.03.2005 ref fremlagte tegninger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av boligen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende avstand mellom terrassegulv og ytterkledning, samt vurdere tiltak for å bedre lufting i veggkonstruksjonen. Ytterkledningen bør kontrolleres nærmere i forbindelse med fremtidig vedlikehold, og nødvendige utbedringer utføres ved behov. Utvendig vedlikehold og eventuelle tiltak er sameiets ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Hovedinngangsdør anbefales justert for å sikre korrekt funksjon (TG 1). Vinduer bør justeres der det er behov. Innvendige treforinger kan overflatebehandles for økt beskyttelse og enklere renhold. Utvendig vedlikehold av vinduer faller inn under sameiets ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av hele terrassekonstruksjonen når forholdene tillater det. Rekkverk bør rettes opp og festes forsvarlig. Nødvendig vedlikehold og eventuelle utskiftninger bør utføres. Det er sameiet som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for sameiet.
10.1.1	Bad/wc Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekksvifte fra våtrommet for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen. Fuger bør rengjøres eller fornyes ved behov. Våtrommet bør sjekkes av fagperson. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1. Anbefalte tiltak: Det anbefales at kjøkkenbenk og tilhørende rør/armatur vurderes og utbedres av fagperson med erfaring fra VVS og kjøkkeninstallasjoner. Sprekk i benkeplate kan utbedres eller skiftes. Det bør monteres vannstoppesystem inne i kjøkkenbenken for å redusere risiko for fremtidige lekkasjer. Avtrekksvifte bør kobles til eksisterende kanal for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Det anbefales at vanninstallasjonene kontrolleres av fagperson med VVS-kompetanse. Stoppekran bør merkes tydelig, og vurdering av mulighet for etablering av stakeluke bør gjøres. Dette kan redusere risiko for fremtidige vannskader og gjøre tiltak ved lekkasje mer effektivt. Se også pkt 11.1. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Det anbefales at ventilasjonssystemet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson med erfaring innen ventilasjon. Avtrekk på kjøkken bør tilkobles eksisterende kanal, og det bør vurderes etablering av avtrekk på bad. Tiltak kan bidra til å redusere fuktbelastning og forbedre inneklima. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.2	Bad/wc Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2 Anbefalte tiltak: Det anbefales at våtrommet vurderes av kvalifisert fagperson med våtromskompetanse. Fallforhold, dørterskel og dusjløsning bør kontrolleres og utbedres slik at vann ledes mot sluk i henhold til gjeldende krav ved utbedring. Løse fliser og områder med bom bør undersøkes nærmere, og nødvendig utbedring eller utskifting bør utføres av fagperson. På bakgrunn av omfanget av registrerte forhold kan mer omfattende rehabilitering av våtrommet ikke utelukkes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/wc Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Det anbefales at eventuell reparasjon av fliser eller membran vurderes og utføres av fagperson med kompetanse på våtrom. Arbeidet bør planlegges slik at risiko for skade på membran minimeres. Ved behov kan membranen testes eller dokumenteres før videre arbeid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.