

Borettslagsleilighet (i rekkehus)
Østli 27 D
2054 Mogreina



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 09/09/2025

Valhallavegen 10
Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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:196, Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Wendy Ann Wyant
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	28
Byggeår:	1959
Tomt:	Felleseie tomt 17 728 m²
Kommune:	Ullensaker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Wendy
Befaringsdato:	09.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Gruslagt adkomstområdet, plenarealer med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten ligger i en bygning oppført i 1959. Byggegrunn er ukjent. Bygget er fundamentert med støpt dekke på grunn betong/leca eller lignende som grunnmur. Veggkonstruksjonen har trekonstruksjon av ukjent oppbygning med utvendig liggende trepanel. Etasjeskiller er ukjent. Saltak av trekonstruksjoner med takteking av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt destruktive inngrep eller åpninger i bygningskroppen. Det foreligger derfor ikke fullstendig oversikt over den konkrete konstruksjonsoppbygningen, herunder tilstedeværelse av isolasjon og mengde isolasjon, tettesjikt, dampsperre, ventilasjonsløsninger eller eventuelle skjulte skader.

Opplysninger om byggemåte er i hovedsak basert på forenklete visuelle observasjoner, erfaring med tilsvarende bygg, og antagelser basert på byggeår og tidstypisk byggeskikk. Konstruksjoner og materialbruk kan avvike fra det som er beskrevet her.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng, drenering etc. da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i borettslag er det primært innvendig i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med alder og vesentlig bruks/vær slitasje. Det er avdekket forhold som krever tiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand, vurderes nødvendig med vesentlige oppgraderinger og kan medføre økte felleskostnader i mnd. Eldre bygg med leiligheter vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggtekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidenes gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

På bakgrunn av overnevnte forhold og rapportens innhold, må leiligheten anses som et oppussingsobjekt.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt:
Skjema eierskifterapport

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

Gulv: Fliser og lakkert eldre tregulv.
Vegger: Fliser og tilnærmet slette overflatebehandlede overflater, malt trepanel, platekledning lignende med v-fug.
Tak: Overflatebehandlede slette overflater, malt trepanel med spalte, tak-ess plater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:
- Installert ny kontakt på kjøkken i 2020. Foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på arbeidene.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader og hva det inkluderer er ikke opplyst.

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 ²	S-Rom m ²
2.Etasje	66m ²			15m ²	66m ²	
Bod i fellesarealer (kjeller)		6m ²				
SUM BYGNING	66m ²	6m ²		15m ²		
SUM BRA	72m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, kontor og innredet rom.

BRA-e:

Bod i fellesarealer (kjeller).

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 66m²

2.etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, kontor og innredet rom.

BRA-e: 6m²

Bod i fellesarealer (kjeller).

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 72m².

2.etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, kontor og innredet rom.

Bod i fellesarealer (kjeller).

TBA: 15m².

2.etasje: Altan

Romhøyde: Entré 2,41m, stue 2,4m, kjøkken 2,4m, soverom 2,42m, bad 2,35m, kontor 2,4m og innredet rom 2,4m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Hjemmelshaver opplyser at det er bod i kaldloft som disponeres. Boden har arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). $BRA\ 0m^2 + AHL\ 13m^2 = GUA\ 13m^2$.

Det er ikke kontrollert om boder tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Bod i fellesarealer (kjeller) på 6m².

Bod på loft uten måleverdig høyde.

Boder er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Lett regn/overskyet og 13 varmegrader. Boligen ble inspisert i gråværslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Utvendige konstruksjoner er ytterst begrenset inspisert da dette er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabel, vedovn, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av innebygget skap og markiser/persienser etc. er ikke foretatt. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende bygningsdeler i rapporten.

Ut ifra muntlig uttalelse fra hjemmelshaver foreligger det ingen dokumentasjon til leilighet.

Det er opplyst at dette er gamle forsvarsbygg, og kommunen har svært lite dokumentasjon tilgjengelig.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av gulvvarme på bad, vedovn og hjemmelshaver har en ekstern varmeanhet tilkoblet stikk kontakt.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Wendy og undertegnede.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

09/09/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med lakkert takpanel i himling.

Innredning med profilerte fronter, overskap med speilfronter, nedsenket servant og 1-greps blandeatteri.
Avløpsrør av plast.

- Opplegg for vaskemaskin
- Gulvstående toalett
- Dusjkabinett
- Avtrekksvifte som føres ut av yttervegg. (Lager en støyende lyd når påskrudd)

Fuktsveller registreres på innredning og fronter underskap. Servant er testet uten at det registreres avdrypp fra avløpsrør.
Servant fyller seg raskere enn vannet drenerer.

Bemerkes vindu av tre plassert i våtsone delvis bak dusjkabinett. Svertesopp registreres i silikonfug.

Merknader:

TG 2 1.1.2 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 tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv.

Badet er av mindre størrelse, med dusjkabinett, vaskemaskin, tørketrommel og gulvstående WC. Det vil derfor være ytterst begrenset inspisert. Fallforhold er kun målt på tilgjengelige deler av gulvet på befaringsdagen og gir ikke en helhetlig vurdering av fallforhold. Av de tilgjengelige målte overflater registreres godt fall i retning sluk under dusjkabinett. At det kan forekomme andre avvik av overflater som ikke kunne inspiseres på befaringsdagen, kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- 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. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk forsøkt inspisert med tilstrekkelig tilkomst på befaringsdagen. Sluket er ikke rengjort og det er derfor ikke visuelt synlig til å kunne vurdere sluk, eventuell klemring m/slukmansjett. Tilstedeværelse av membran kan ikke konstateres. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om hvilket år våtrommet er fra, utgangspunktet vil derfor være byggeår.

Dersom det er membran på bad er det viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Dersom det er tilstedeværelse av membran, ligger denne skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det er fuktkontrollert fra avluke hvor varmtvannsbereder er plassert, det er fuktmålt i nedre del av vegg tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier registrert på befaringsdag.

Ukjent utførelse på gjennomføring i gulv, under servant.

Ved eventuell tilstedeværelse av membran, vil denne isåfall vurderes til å ha passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

Innredning med slette malte fronter. Overskap med og uten fronter. Innredning fremstår fra eldre dato med vesentlig bruksslitasje. Blandebatteri er løst. Oppvaskkum med sidefelt og 1-grepsblande batteri.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Det registreres noe høyt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Kum fyller seg raskere enn vannet dreneres, mer om dette under (punkt 6.1) i denne rapporten.

Det var ingen krav til komfyrvakt og waterguard før TEK 10. Dette anbefales likevel montert.

Avtrekk over komfyr virker på 2 av 3 mulige hastigheter. Funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende. Rørføring føres langsmed innervegg og ut yttervegg.

Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner og det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Innredning med tilhørende komponenter, vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, stue, soverom, kontor og innredet rom.

Gulv: Eldre lakkert tregulv

Vegger: Malte tilnærmet slette flater, malt trepanel, malt pussede flater ved pipe.

Tak: Tak-ess plater og malt trepanel med spalte.

Overflater generelt fremstår med generell høy alder og slitasje.

Knirk i gulv og undergulv forekommer jevnt over.

Innebygget skap i flere av rommene, fremstår med alder og bruksslitasje.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 13-14mm og totalt målt 27-28mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Boligen er oppført på 1950-tallet, en periode hvor det var vanlig å benytte byggematerialer som i dag kan inneholde helse- og miljøfarlige stoffer, herunder asbest, PCB og bly. Det er ikke gjennomført undersøkelser eller prøvetaking som kan bekrefte eller avkrefte dette. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra forskjellige årganger. Flere av vinduer er det forsøkt å finne datostempling imellom glasslag uten å finne. Enkelte av vinduene har blant annet datostempel 1986, 2002 og 2015.

Vinduene er funksjonstestet og fungerer greit. Viktig å merke seg at eldre vinduer har lavere U-verdi med høyere varmetap. Vinduene generelt fremstår med bruks/værslitasje og alder.

Forøvrig fremstår i normalt god stand.

De eldste vinduene vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør av tre, brann og lydspesifisert. Ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert i 2014.

Dørene er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Fremstår med noe alder og bruks/værslitasje. Pakning terrassedør er løs. Belistning utv. Har råteskader nedre del ved terrassedør. Utvendig omramning må alltid avsluttes i god avstand, minst 6 mm, fra vannbrettbeslaget over/under dører/vinduer for å hindre at fukt suges opp i endeveden, ifølge Sintef byggforskserien.

Innvendige dører sannsynligvis fra byggeår, flere av dørbladene er demontert og derfor ikke vurdert. Flere av dørene er ikke mulig å lukke helt igjen. Innvendige dører vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 2- 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakking av tredører er 2 - 6 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Altan på 15m².

Fremstår med vesentlig værslitasje og manglende vedlikehold. Flere av bordene er løse, delvis knekt og med råteskader. Det bemerkes svimerker på terrassebord med røykstumper på terrassebord og ved tettesjikt i nærheten av terrassedør. Det er ikke påvist skader i tettesjiktet, hvorvidt tettesjiktet under terrassegulv er tett, kan ikke verifiseres. Bemerktes råteskader på liggende utv. kledning som fungerende rekkverk begge sider av altan. Rekkverk er for øvrig målt til overkant av 1m og høyden på rekkverket vurderes tilfredsstillende.

Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det bemerkes at det er avdekket minst to stk. knuste takstein over leilighetens altan, det kan ikke utelukkes at det er flere som er knust. Det er uvisst hvor lenge de har vært knust, dette kan ha gitt følgeskader inn i både tak og vegg konstruksjon. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å

kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil kun være orienterende og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår og ukjent nyere år

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast og metall.
- Gulvstående WC på bad.
- Sluk i gulv på bad.
- Stoppekran lokalisert i servantskap på bad og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Det bemerkes at servant og oppvaskkum fyller seg raskere enn det renner unna, opplever noe høyt vanntrykk. Vanntrykk bør justeres.

Vurderingen gjelder kun synlige vann- og avløpsrør i leiligheten. Skjulte rørføringer videre i konstruksjoner eller fellesanlegg er ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser må foretas med autorisert rørlegger for å avdekke tilstand og levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Oso varmtvannsbereder på 117L, plassert i egen innebygd skap i entre.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da berederen har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Byggeår

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Anlegget ble sist fornyet i Ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og ventiler i enkelte av vinduene.

Avtrekksvifte på bad som føres ut av yttervegg. Naturlig ventilasjons luke registreres, fremstår som denne er opprinnelig fra byggeår.

Avtrekksvifte lager en støyende lyd når den skrues på.

Avtrekk over komfyr kjøkken, som nevnt under pkt. 2.1 kjøkken vurderes ikke tilfredsstillende.

Luftespalte frest ut i terskel for overstrømning (tilluft til bad).

Merknader: Ventilasjons gjennomføringer i konstruksjoner er ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser må foretas.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringer plassert i fellesarealer i trappeoppgang med 6 kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse som er tilgjengelige på befaringsdag, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon. (Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Hjemmelshaver opplyser om at det er utført elektriske arbeider i boligen med ny stikk kontakt i 2020, ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer som er skiftet i ukjent, nyere år. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidene. Store deler av det elektriske anlegget, herunder kabler, kontakter og brytere, vurderes å være fra byggeåret 1959. Det elektriske anlegget er således av eldre dato, og bruken av strøm er i dag vesentlig høyere enn da anlegget ble etablert. Oppgradering/utskifting av det elektriske anlegget må derfor påregnes for å tilfredsstille dagens krav og belastning.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

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 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 byggemeldt.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Det er potensiell mulighet for at branncelleinndelingen ikke er etter dagens forskrifter. Det bemerkes at sikringsskap er plassert i trappeoppgang i fellesarealer og føres inn i leilighet. Gjennomføring naturlig ventilasjon i kanalsystem vertikalt i leilighet.

Ytterligere undersøkelser om branncelleinndeling må foretas.

Tomteopplysninger er innhentet fra www.seeiendom.no

På befaringsdag ble det avdekket minst to stk. knuste takstein over altan. Hvorvidt det kan være flere takstein som er knust og hvor lenge de har vært knust er ukjent og kan gi ytterligere følgeskader inn i konstruksjon. Det må derfor foretas ytterligere undersøkelser.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Flislagte vegger med lakkert takpanel i himling.

Innredning med profilerte fronter, overskap med speilfronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri. Avløpsrør av plast.

- Opplegg for vaskemaskin
- Gulvstående toalett
- Dusjkabinett
- Avtrekksvifte som føres ut av yttervegg. (Lager en støyende lyd når påskrudd)

Fuktsveller registreres på innredning og fronter underskap. Servant er testet uten at det registreres avdrypp fra avløpsrør. Servant fyller seg raskere enn vannet drenerer.

Bemerkes vindu av tre plassert i våtsone delvis bak dusjkabinett. Svertesopp registreres i silikonfug.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv.

Badet er av mindre størrelse, med dusjkabinett, vaskemaskin, tørketrommel og gulvstående WC. Det vil derfor være ytterst begrenset inspisert. Fallforhold er kun målt på tilgjengelige deler av gulvet på befaringsdagen og gir ikke en helhetlig vurdering av fallforhold. Av de tilgjengelige målte overflater registreres godt fall i retning sluk under dusjkabinett. At det kan forekomme andre avvik av overflater som ikke kunne inspiseres på befaringsdagen, kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må foretas.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk forsøkt inspisert med tilstrekkelig tilkomst på befaringsdagen. Sluket er ikke rengjort og det er derfor ikke visuelt synlig til å kunne vurdere sluk, eventuell klemring m/slukmansjett. Tilstedeværelse av membran kan ikke konstateres. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om hvilket år våtrommet er fra, utgangspunktet vil derfor være byggeår.

Dersom det er membran på bad er det viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Dersom det er tilstedeværelse av membran, ligger denne skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det er fuktkontrollert fra avluke hvor varmtvannsbereder er plassert, det er fuktmålt i nedre del av vegg tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier registrert på befaringsdag.

Ukjent utførelse på gjennomføring i gulv, under servant.

Ved eventuell tilstedeværelse av membran, vil denne isåfall vurderes til å ha passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Innredning med slette malte fronter. Overskap med og uten fronter. Innredning fremstår fra eldre dato med vesentlig bruksslitasje. Blandebatteri er løst. Oppvaskkum med sidefelt og 1-grepsblande batteri.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Det registreres noe høyt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Kum fyller seg raskere enn vannet dreneres, mer om dette under (punkt 6.1) i denne rapporten.

Det var ingen krav til komfyrvakt og waterguard før TEK 10. Dette anbefales likevel montert.

Avtrekk over komfyr virker på 2 av 3 mulige hastigheter. Funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende. Rørføring føres langsmed innervegg og ut yttervegg.

Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner og det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Innredning med tilhørende komponenter, vurderes å ha passert sin forventede levetid.

3.1 Andre rom

Entré/gang, stue, soverom, kontor og innredet rom.

Gulv: Eldre lakkert tregulv

Vegger: Malte tilnærmet slette flater, malt trepanel, malt pussede flater ved pipe.

Tak: Tak-ess plater og malt trepanel med spalte.

Overflater generelt fremstår med generell høy alder og slitasje.

Knirk i gulv og undergulv forekommer jevnt over.

Innebygget skap i flere av rommene, fremstår med alder og bruksslitasje.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 13-14mm og totalt målt 27-28mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvene i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom (lokalt) og (totalt) fra en side av rommet til den andre. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Boligen er oppført på 1950-tallet, en periode hvor det var vanlig å benytte byggematerialer som i dag kan inneholde helse- og miljøfarlige stoffer, herunder asbest, PCB og bly. Det er ikke gjennomført undersøkelser eller prøvetaking som kan bekrefte eller avkrefte dette. Ytterligere undersøkelser må foretas.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags glass fra forskjellige årganger. Flere av vinduer er det forsøkt å finne datostempling imellom glasslag uten å finne. Enkelte av vinduene har blant annet datostempel 1986, 2002 og 2015.

Vinduene er funksjonstestet og fungerer greit. Viktig å merke seg at eldre vinduer har lavere U-verdi med høyere varmetap. Vinduene generelt fremstår med bruks/værslitasje og alder. Forøvrig fremstår i normalt god stand.

De eldste vinduene vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør av tre, brann og lydspesifisert. Ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert i 2014.

Dørene er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Fremstår med noe alder og bruks/værslitasje. Pakning terrassedør er løs. Belistning utv. Har råteskader nedre del ved terrassedør. Utvendig omramning må alltid avsluttes i god avstand, minst 6 mm, fra vannbrettbeslaget over/under dører/vinduer for å hindre at fukt suges opp i endeveden, ifølge Sintef byggforskserien.

Innvendige dører sannsynligvis fra byggeår, flere av dørbladene er demontert og derfor ikke vurdert. Flere av dørene er ikke mulig å lukke helt igjen. Innvendige dører vurderes å ha passert sin forventede levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast og metall.
- Gulvstående WC på bad.
- Sluk i gulv på bad.
- Stoppekran lokalisert i servantskap på bad og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrikk fra vannrør. Det bemerkes at servant og oppvaskkum fyller seg raskere enn det renner unna, opplever noe høyt vanntrykk. Vanntrykk bør justeres.

Vurderingen gjelder kun synlige vann- og avløpsrør i leiligheten. Skjulte rørføringer videre i konstruksjoner eller fellesanlegg er ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser må foretas med autorisert rørlegger for å avdekke tilstand og levetid.

6.2 Varmtvannsbereder

Oso varmtvannsbereder på 117L, plassert i egen innebygd skap i entre.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da berederen har passert over halvparten av sin forventede levetid.

6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og ventiler i enkelte av vinduene.

Avtrekksvifte på bad som føres ut av yttervegg. Naturlig ventilasjons luke registreres, fremstår som denne er opprinnelig fra byggeår.

Avtrekksvifte lager en støyende lyd når den skrues på.

Avtrekk over komfyr kjøkken, som nevnt under pkt. 2.1 kjøkken vurderes ikke tilfredsstillende.

Luftespalte frest ut i terskel for overstrømning (tilluft til bad).

Ventilasjons gjennomføringer i konstruksjoner er ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Takstmannens vurdering ved TG3:**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Altan på 15m².

Fremstår med vesentlig værslitasje og manglende vedlikehold. Flere av bordene er løse, delvis knekt og med råteskader. Det bemerkes svimerker på terrassebord med røykstumper på terrassebord og ved tettesjikt i nærheten av terrassedør. Det er ikke påvisst skader i tettesjiktet, hvorvidt tettesjiktet under terrassegulv er tett, kan ikke verifiseres. Bemerkes råteskader på liggende utv. kledning som fungerende rekkverk begge sider av altan. Rekkverk er for øvrig målt til overkant av 1m og høyden på rekkverket vurderes tilfredsstillende.

Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil kun være orienterende og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

Det bemerkes at det er avdekket minst to stk. knuste takstein over leilighetens altan, det kan ikke utelukkes at det er flere som er knust. Det er uvisst hvor lenge de har vært knust, dette kan ha gitt følgeskader inn i både tak og vegg konstruksjon. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-