

Selveierleilighet (i småhus)
Setrevegen 1 A
2092 Minnesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 07/10/2025

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:220, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Kjetil Emil Balkøy
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	Bygget er opprinnelig fra ca. år 1856
Tomt:	Felleseie tomt 2782 m²
Kommune:	Eidsvoll

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kjetil
Befaringsdato:	06.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Gruslagt adkomstområde, med grøntarealer av plen. Hjemmelshaver opplyser at tomten er delt opp i et internt system innad i sameiet, fordelt på de respektive sameiere.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten ligger i 2. etasje i en bygning som ifølge hjemmelshaver opprinnelig ble oppført i 1856. Byggegrunn og fundament er ukjent. Grunnmur av betong og stein. Da leiligheten befinner seg i 2. etasje, er både fundamentering og dekke mot grunn ikke vurdert nærmere og forutsettes ukjent. Bygningens veggkonstruksjon består av trekonstruksjon med ukjent oppbygning. (hjemmelshaver opplyser at det er registrert laftet tømmer på deler av yttervegg) og utvendig kledning i form av stående trepanel. Etasjeskillerens er ukjent. Taket er av saltak i trekonstruksjon tekket av betongtaksteinsimiterte plater. Takrenner og nedløp er av stål eller 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 og mengde av isolasjon, tettesjikt, dampspærre, vindsperre eller eventuelle skjulte skader.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Yttervegger

Krypkjeller

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene, med mindre hjemmelshaver opplyser om særlig vedlikeholdsplikt eller nær tilknytning til bygningsdelen.

Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom sameiets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret i sameiet kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet.

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 internettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med alder og 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 kan dette medføre økte felleskostnader i mnd. Eldre bygg med leiligheter vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggetekniske 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 det påregnes oppgraderinger utover hva som vurderes som normalt vedlikehold.

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

ANNET:

SAMEIET STENSBY GAMLE SKOLE

Org.nr. 994 664 239.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Skjema Eierskifterapport

Det er fremlagt kontrakt for beskrivelse: Ønsker tilbud på hjemmelader til bil (16a) med full montering.

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

Gulv: Laminatgulv og vinylbelegg.

Vegger: Malt trepanel, malte MDF plater, slette malte flater og malt slammet flate, fliser.

Tak/himling: Tak-ess plater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Bygningen er opprinnelig oppført i ca. år 1856. Den har i en periode vært benyttet som skole. Det foreligger ytterst begrenset dokumentasjon, og byggets fulle historikk er derfor ukjent.

Det fremkommer av oversendt ferdigattest:

Tillatelse til tiltak. 28.04.08

Ferdigattest 08.09.08.

Tilbaketrekking av ferdigattest og utstedelse av midlertidig brukstillatelse. 24.05.11

Endring av tillatelse - ansvarsretter og dokumentasjon lyd og brann 24.03.14

Pålegg om utbedring av utvendige trapper 14.05.14

Pålegg opphevet 25.01.16

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader per mnd per dags dato.: 1800,-

Inkluderer: Dekker kommunale avgifter, lån, forsikring på bygningen, snøbrøyting samt vedlikehold av fellesområder.

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	74m ²				72m ²	2m ²
SUM BYGNING	74m ²					
SUM BRA	74m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Utv. bod i fellesareler		7m ²				
SUM BYGNING		7m ²				
SUM BRA	7m ²					

BRA-i:

2.etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, kontor.

BRA-e:

Utv. bod i fellesarealer.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 74m²

2.etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, kontor.

BRA-e: 7m²

Utv. bod i fellesarealer.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 81m².

2.etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, kontor.

Utv. bod i fellesarealer.

TBA: 0m².

Romhøyde: Entré 2,52m, stue 2,51m, kjøkken 1,73-2,51m, soverom 1,7-2,52m, bad 1,68-2,41m, kontor 1,68-2,33m.

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.

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 bruksenhetene.

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.

Hjemmelshaver opplyser at opprinnelig garderobe del som en del av soverom er kledd igjen, planen var å åpne opp fra kjøkkenside, dette er foreløpig ikke utført. Disse 2m² hjemmelshaver opplyser om, er ikke inspisert eller vurdert da det er kledd igjen fra begge sider og derfor ikke tilkomst.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Overskyet vær med 6 varmegrader. Leilighet ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av leiligheten på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt.

Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver. Hjemmelshaver melder forøvrig, ingen avvik.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

ANDRE MERKNADER:

Luke i himling stue er åpnet for inspisering, og visuelt inspisert ytterst begrenset fra en 4-trinns trapp. Det fremkommer at taket er foret ned og at det er ytterligere en luke høyere opp. Denne er ikke åpnet for inspisering grunnet manglende tilkomst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Oppvarming med vedovn og panelovner.

Skorstein er ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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:

Kjetil 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..

07/10/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

- Vaskemaskin

Vindu av tre plassert i våtsone.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

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

Svertesopp/muggsopp registreres innvendig hjørne i dusjsone.

(punkt 1.1.3 membran, tettesjikt og sluk) i denne rapporten

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er ikke 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. Se under.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegg på gulv.

Baderommet har vinylbelegg som vanntett sjikt (membran) på gulv, og dette har nådd, eller er i ferd med å passere, sin forventede tekniske levetid. Det samme med baderomsplater. Det er observert punkteringer i våtromsplater innenfor våtsonen, og tiltak må påregnes.

På bakgrunn av rommets alder og registrerte forhold vurderes det som nødvendig med en fullstendig oppgradering av baderommet. Endring av dagens løsning og plassering av sanitærutstyr anses som sannsynlig i forbindelse med en slik rehabilitering. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell underliggende skade og for å sikre riktig omfang av nødvendige tiltak.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom nedre del av vegg mot dusjhjørne, registreres normale fuktverdier på befaringsdag.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

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 påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Se under.

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat og oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin, kjølfrys og komfyr med kokeplate. Avtrekk over kokeplate, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Innredning fremstår med alder og bruksslitasje. Enkelte fuktsveller av innredning og benkeplate i nærheten av vanninstallasjoner forekommer.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Hjemmelshaver meldinger ingen avvik. TGIU.

Stedvis knirk og fuktsveller i skjøter på laminatgulv. Det er foretatt fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Det var ikke krav til lekkasjesikring i form av waterguard eller komfyrvakt over platetopp på oppføringstidspunkt, men anbefales likevel montert.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entre, stue, kontor og soverom.

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malt trepanel, malte MDF plater, slette malte flater og malt slammet flate.

Tak/himling: Tak-ess plater

Hjemmelshaver opplyser:

2018 - Overflate oppussing av kontor. Nytt gulv, fjernet plassbygd skap. Nye veggplater på to av veggene.

2018 - Malt vegger stue.

2023 - Pusset opp soverom. Fant fukt/kondens bak sengegavel. Vegger ble revet, gulv ble byttet. Øverste del av vegg ble isolert. Nedre del av vegg er laftet tømmer. Det ble også byttet vindu under oppussing.

Gulv fremstår med alder og generell bruksslitasje, fuktsveller generelt i skjøter og spesielt i entre. Enkelte endeskjøter har klaring. Knirk i gulv og undergulv forekommer jevnt over. Hakk/sår/rift i overflater forekommer.

Vegger og tak/himling: Fremstår med alder og bruksslitasje, hull fra tidligere oppheng må forventes ut ifra alder og bruk. Overganger vegg/vegg i hjørner og vegg/tak savnes belistning opptil flere steder. Enkelte steder er det benyttet fotlist som taklist.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 18mm og totalt målt 31mm avvik. Dette punktet gis derfor TG3.

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. Flere av veggene er visuelt synlig skjeve. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Takstmannens prisvurdering ved TG3: 300 000 ++,-

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. Prisvurdering gjelder utskiftning av gulv og oppretting av undergulv i etasjeskille.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre ved TG3.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på tildels ukjent omfang. For pristilbud til utbedring må det innhentes pristilbud fra kompetente og faglig dyktig håndverkerbedrifter.

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 isolerglass produsert i 1993.

Vindu med 2-lags isolerglass produsert i 2009.

Vindu med 2-lags isolerglass sannsynligvis produsert i 2022, ifølge hjemmelshaver.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. De eldre vinduene fremstår med alder og bruks/værslitasje og nærmer seg forventet levetid. Smøring av hengsler og enkelte justeringer for optimal gange bør foretas. Vesentlige malingsavflassing utvendig, behov for vedlikehold og/eller utskiftninger. Hjemmelshaver opplyser at utskifting av vinduer foretas av hver enkelt eier. Bemerktes soppdannelser rundt langsmed glass/karm i nedre del innvendig på flere av vinduene. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ytterdør med 2-lags isolerglass fra ukjent år.

Dør er ikke lyd og brannspesifisert.

Ytterdør fremstår med alder og bruksslitasje. Bemerktes at håndtak står i unormal posisjon, forøvrig funksjonell.

Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass på befaringdagen.

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

Det bemerkes påbegynnende råteskader belistning rundt vinduer utvendig. Behov for tiltak.

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 kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Vannrør i kobber og metall.

- Avløpsrør i plast.

- Gulvstående WC på bad.

- Sluk i gulv på bad.

- Opplegg for vaskemaskin på bad. (Bemerkes at vann og avløpsrør føres langsmed nedre del av vegg til sluk i gulv i dusjsone. Vannrør føres videre bort til servant, på nedre del av vegg gjennom våtsone. Dette vurderes ikke fagmessig utført.

Stoppekran under servant kjøkkeninnredning og stoppekran ved vannmåler på bad, begge er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Hovedstoppekran er ikke lokalisert og funksjonstestet. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Registreres merker etter avdrypp fra stoppekran i innredning under servant.

Bemerkes treg avrenning fra servant bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør. Bemerkes noe svakt vanntrykk i oppvaskbenk på kjøkken.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 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 vvb.Kjøkken 2002 og vvb. bad 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

To stk. varmtvannsberedere. En plassert under servant kjøkken på 28L og en plassert på bad med 198L.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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 på kjøkken har passert sin forventede levetid.

Bereder på bad 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 ukjent år

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i 2006

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 tilfredsstillende.

Naturlig ventilering i veggventiler.

Avtrekk over koketopp kjøkken, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Gjennomføring er ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Avtrekk på bad, plassert i våtsone. Uheldig plassering av elektrisk komponent (avtrekk) i dusjsone.

Lager en støyende lyd når påskrudd.

Registreres et hull i dør med rist som fungerende tilluft til bad.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader:

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 2024

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

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

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.

Sikringsskap plassert på vegg i stue med 10 kurser ihht. kursoversikt.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Hjemmelshaver opplyser at EL-tilsyn ble utført 02.12.2024 og at det var kontroll uten registrerte avvik. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

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 at det er utført elektriske arbeider i boligen på egeninnsats. Det er fremlagt kontrakt for montering av EL-bil lader, det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidene.

Deler av det elektriske anlegget, vurderes å være fra ukjent eldre år. Bruken av strøm er i dag vesentlig høyere enn da anlegget ble etablert. Oppgradering/utskifting deler 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 slukkeutstyr 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 i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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 befaringsdagspunktet, 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.

Det er fremlagt ferdigattest datert 10.02.2016.

Tomteopplysninger er innhentet fra www.eiendomsverdi.no

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. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Hjemmelshaver opplyser:

Alle fire leilighetene er pålagt fra Eidsvoll kommune å ettermontere tilbakeslagsventil. Det er også anbefalt å montere ekspansjonstank i to av leilighetene. Denne utgiften er vurdert betalt av sameiet. Felleskost vil da øke til 2000,- Dette blir endelig vedtatt før mai 2026. Innhentet tilbud gir en pris på arbeidet for denne leiligheten på ca 12.000,-

Observasjon tilkomst til leilighet fra utvendig trapp:

Rekkverk er målt til over 1m høyde som er kravet etter gjeldende forskrift.

Bemerkes at det er større åpninger enn 10cm i rekkverk. Krav til maks åpning stående rekkverk er 10cm.

Søyler står i direkte kontakt med betong og står disponibel for fuktinntrengning. Trappen er skjev og det er tegn på svikt i forankring og/eller understøttelse. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Brannstige fra kjøkkenvindu er ikke funksjonstestet. TGIU.

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat og oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri.

Frittstående oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr med kokeplate.

Avtrekk over kokeplate, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Innredning fremstår med alder og bruksslitasje. Enkelte fuktsveller av innredning og benkeplate i nærheten av vanninstallasjoner forekommer.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Hjemmelshaver meldinger ingen avvik. TGIU.

Stedvis knirk og fuktsveller i skjøter på laminatgulv. Det er foretatt fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Det var ikke krav til lekkasjesikring i form av waterguard eller komfyrvakt over platetopp på oppføringstidspunkt, men anbefales likevel montert.

3.1 Andre rom

Entre, stue, kontor og soverom.

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malt trepanel, malte MDF plater, slette malte flater og malt slammet flate.

Tak/himling: Tak-ess plater

Hjemmelshaver opplyser:

2018 - Overflate oppussing av kontor. Nytt gulv, fjernet plassbygd skap. Nye veggplater på to av veggene.

2018 - Malt veggør stue.

2023 - Pusset opp soverom. Fant fukt/kondens bak sengegavel. Vegger ble revet, gulv ble byttet. Øverste del av vegg ble isolert. Nedre del av vegg er laftet tømmer. Det ble også byttet vindu under oppussing.

Gulv fremstår med alder og generell bruksslitasje, fuktsveller generelt i skjøter og spesielt i entre. Enkelte endeskjøter har klaring. Knirk i gulv og undergulv forekommer jevnt over. Hakk/sår/rift i overflater forekommer.

Vegger og tak/himling: Fremstår med alder og bruksslitasje, hull fra tidligere oppheng må forventes ut ifra alder og bruk. Overganger vegg/vegg i hjørner og vegg/tak savnes belistning opptil flere steder. Enkelte steder er det benyttet fotlist som taklist.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 18mm og totalt målt 31mm avvik. Dette punktet gis derfor TG3.

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. Flere av veggene er visuelt synlig skjeve. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Takstmannens prisvurdering ved TG3: 300 000 ++,-

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. Prisvurdering gjelder utskiftning av gulv og oppretting av undergulv i etasjeskille.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre ved TG3.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på tildels ukjent omfang. For pristilbud til utbedring må det innhentes pristilbud fra kompetente og faglig dyktig håndverkerbedrifter.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 1993.

Vindu med 2-lags isolerglass produsert i 2009.

Vindu med 2-lags isolerglass sannsynligvis produsert i 2022, ifølge hjemmelshaver.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. De eldre vinduene fremstår med alder og bruks/værslitasje og nærmer seg forventet levetid. Smøring av hengsler og enkelte justeringer for optimal gange bør foretas. Vesentlige malingsavflassing utvendig, behov for vedlikehold og/eller utskiftninger. Hjemmelshaver opplyser at utskiftning av vinduer foretas av hver enkelt eier. Bemerktes soppdannelser rundt langsmed glass/karm i nedre del innvendig på flere av vinduene. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ytterdør med 2-lags isolerglass fra ukjent år.

Dør er ikke lyd og brannspesifisert.

Ytterdør fremstår med alder og bruksslitasje. Bemerktes at håndtak står i unormal posisjon, forøvrig funksjonell.

Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass 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.

Det bemerkes påbegynnende råteskader belistning rundt vinduer utvendig. Behov for tiltak.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vannrør i kobber og metall.
- Avløpsrør i plast.
- Gulvstående WC på bad.
- Sluk i gulv på bad.
- Opplegg for vaskemaskin på bad. (Bemerkes at vann og avløpsrør føres langsmed nedre del av vegg til sluk i gulv i dusjsone. Vannrør føres videre bort til servant, på nedre del av vegg gjennom våtsone. Dette vurderes ikke fagmessig utført.

Stoppekran under servant kjøkkeninnredning og stoppekran ved vannmåler på bad, begge er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Hovedstoppekran er ikke lokalisert og funksjonstestet. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Registreres merker etter avdrypp fra stoppekran i innredning under servant.
Bemerkes treg avrenning fra servant bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør. Bemerkes noe svakt vanntrykk i oppvaskbenk på kjøkken.

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

6.2 Varmtvannsbereder

To stk. varmtvannsberedere. En plassert under servant kjøkken på 28L og en plassert på bad med 198L.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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 på kjøkken har passert sin forventede levetid.

Bereder på bad har passert over halvparten av sin forventede levetid.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilering i veggventiler.

Avtrekk over koketopp kjøkken, funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Gjennomføring er ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Avtrekk på bad, plassert i våtsone. Uheldig plassering av elektrisk komponent (avtrekk) i dusjsone.

Lager en støyende lyd når påskrudd.

Registreres et hull i dør med rist som fungerende tilluft til bad.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Baderomsplater på vegger med takess plater i himling og skråtak.

Baderom bestående av:

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri.

- Gulvstående WC
- Varmtvannsbereder (se punkt 6.2 i denne rapporten)
- Vaskemaskin

Det er benyttet materialer av spon i våtsone, bemerkes fuktsveller i takess plater.

Registreres opptil flere hull i baderomsplater i våtsone, fuktsveller i skjøter. Svertesopp/muggsopp nedre del av plater og silikon.

Avløp til vaskemaskin føres til sluk i dusjsone, med innfesting av vann/avløpsrør i nedre del av dusjsone, vurderes som en uheldig plassering av gjennomføringer. Tiltak må foretas.

Vindu av tre plassert i våtsone.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

1.1.2 Bad Overflate gulv

Vinylbelegg på gulv.

Det laveste punktet på gulvet er ca. 50cm ut fra sluk. Vannansamlinger dannes på gulv ved dusjing. Svertesopp/muggsopp registreres innvendig hjørne i dusjsone.

Takstmannens prisvurdering ved TG3

Dette punktet gis ikke prisvurdering.

Dette punktet må sees i sammenheng med prisvurdering:

(punkt 1.1.3 membran, tettesjikt og sluk) i denne rapporten

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Vinylbelegg på gulv.

Baderommet har vinylbelegg som vanntett sjikt (membran) på gulv, og dette har nådd, eller er i ferd med å passere, sin forventede tekniske levetid. Det samme med baderomsplater. Det er observert punkteringer i våtromsplater innenfor våtsonen, og tiltak må påregnes.

På bakgrunn av rommets alder og registrerte forhold vurderes det som nødvendig med en fullstendig oppgradering av baderommet. Endring av dagens løsning og plassering av sanitærutstyr anses som sannsynlig i forbindelse med en slik rehabilitering. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell underliggende skade og for å sikre riktig omfang av nødvendige tiltak.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom nedre del av vegg mot dusjhjørne, registreres normale fuktverdier på befaringsdag.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-