

Enebolig med sokkelleilighet
Willy Moes veg 130
2034 Holter



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 11/11/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.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:82, Bnr: 248
Hjemmelshaver:	Nathalie Marie Hjølmerud
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	426 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 15 143,50 i 2024
Forsikringsforhold:	IF forsikring
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2002

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

31.10.2025

Overskyet/regn og 11 plussgrader.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte rom som boder inne i boligen var brukt til oppbevaring og lagring på befaringsdagen, noe som vanskeliggjorde inspeksjonen og rommene kan ha avvik som ikke ble avdekket på befaringsdagen på vegger, tak/himlinger og gulv. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Nathalie Marie Hjelderud

Tilstede under befaringen:

Nathalie Marie Hjelderud

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med belegningsstein i ankomstområde, opparbeidet gressplen. Kuppet natur tomt på baksiden av boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 2002 over 2 plan og underetasje med sokkelleilighet. Huset har saltak teknet med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i grei stand med noe behov for oppgraderinger av bad og vaskerom. Det ble avdekket strakstiltak som råteskade på terrassebord og på ytterkledingen på baksiden av boligen. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue i 1.etasje og stue i underetasjen, varmekabler på vaskerom og på begge bad. Varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelt rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 31.10.2025
- Megler (kommunale opplysninger)
- Byggetegninger fra byggeår
- Egenerklæringsskjema 10.11.2025
- Ferdigattest 16.06.2006

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

2.etasje vegger: Malt og ubehandlet gips, fliser, malt trepanel og tapet.
2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte MDF plater.
2.etasje gulv: Laminat og fliser.

1.etasje vegger: Tapet, våtromsplater og malt trepanel.
1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess plater.
1.etasje gulv: Fliser og laminat.

Underetasje vegger: Malt trepanel, malt gips og fliser.
Underetasje tak/himlinger: Malt trepanel og malt gips.
Underetasje gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Loftstue, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.
1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod og stue.

Det gjøres oppmerksom på at rom som bad, kjøkken og rom under terreng ikke er vurdert under dette punktet, men har egne punkter lenger ned i rapporten.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, det er små merker på vegger etter gamle veggfester og bilder, det er små merker i tak/himlinger stedvis i (gang). TG1
Våtromsplater på vegger på vaskerom er feil montert da de står direkte på gulvflisene, og veggplatene har bruksslitasje etter alder. TG2

Gulv i stuer fremstår i god stand på befaringsdagen. TG1
Resterende gulv fremstår med bruksslitasje, stedvis knirk og noe slitemerker på overflaten. TG2
Det er ikke tilstrekkelig fall på flisegulvet på vaskerommet og flisegulvet har bruksslitasje etter alder. TG2

Trapp med malte trinn, sidevanger og rekkverk fra 1.etasje opp til 2.etasje.
Det mangler håndrekk på veggside i trappeløpet og det er stedvis knirk på enkelte trinn. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i begge etasjer i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue og i entre på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Malt vegger og lagt tapet på enkelte rom i 2022/2023
- Lagt nytt gulv i stue 1.etasje i 2022/2023

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	60			7		
1.etasje	68			10		
Underetasje	63			42		
SUM BYGNING	191	0	0	59		
SUM BRA	191					

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:

191m².

2.etasje: Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

Underetasje sokkelleilighet: Entré/stue, soverom 1, bod 1, bod 2, kjøkken og bad.

BRA-e:

0m².

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 191m².

2.etasje: Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

Underetasje Sokkelleilighet: Entré/stue, soverom 1, bod 1, bod 2, kjøkken og bad.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 191m².

2.etasje: Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

Underetasje Sokkelleilighet: Entré/stue, soverom 1, bod 1, bod 2, kjøkken og bad.

TBA: 59m².

2.etasje: Balkong.

1.etasje: Entréveranda og balkong.

Underetasje Sokkelleilighet: Terrasse.

P-rom: 184m².

2.etasje: Loftstue, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, vaskerom, bod, kjøkken og stue.

Underetasje Sokkelleilighet: Entré/stue, soverom 1, kjøkken og bad.

S-rom: 7m².

2.etasje: Bod.

Underetasje Sokkelleilighet: Bod 1 og bod 2.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.21m - 2.38m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.34m.

Målt takhøyde i underetasje fra 2.32m - 2.34m.

2.etasje har skråhimling hvorav deler av areal ikke er måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

GUA oppgis kun som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 60m² + AHL 6m² = GUA 66m².

Det gjøres oppmerksom på at gulvarealet inne på kneloft/blidloft ikke lagt til i GUA.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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.

Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

Redskapsbod har ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Eneboligen har veggdeling/hjørner som vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

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

Dersom det ikke er framlagt 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 og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Parkering på egen tomt.

Redskapsbod fra ukjent år.

Redskapsbod ble ikke oppmålt grunnet lav takhøyde og redskapsboden er ikke vurdert med tilstandsgrad.

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

11/11/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område over marin leire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. TGIU

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i pusset betong fra byggeår med synlig knoteplast stedvis.

Knoteplasten har glippet fra klemlist stedvis og enkelte steder mangler det klemlist, dette medfører til at knoteplast og grunnmur står fuktutsatt. TG2 Det må påberegnes å feste knoteplast tilstrekkelig i nær fremtid. Ellers fremstår grunnmuren i grei stand.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Drensrør har sklidd av nedløpet og må festes tilstrekkelig i nær fremtid. Se også punkt 4.1

Det anbefales å spyle drensrør ved et eierskifte.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knoteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 2 1.3 Terrengforhold**

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på langsider og baksiden og tilnærmet flatt på fremside av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.

2. Yttervegger**TG 3 2.1 Yttervegger**

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist 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.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2002 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaringsnotat i fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Isolasjonen og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Det er ikke tilstrekkelig lufting under ytterkledning rundt boligen. TG2

Det er stedvis svertesopp på ytterkledning rundt hele boligen, noe tørrsprekker og avflassing av behandlet overflater.

TG2 Ytterkledning har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det er råteskade på nedre del av panelbord og på vannbord i etasjeskillere på baksiden av boligen. TG3 Det må påberegnes å skifte ut råteskadet panelbord på ytterkledningen og vannbord i nær fremtid.

Ytterkledningen er montert for nærme grunn på fremsiden av boligen og står fuktutsatt. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2001/2002.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører 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 ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og balkongdører. Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og at det er ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Vindu over badekar på bad i 2.etasje har fuktmerker grunnet kondens og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn. TG2

Det mangler beslag på vannbrett på vannbord i etasjeskille utvendig. TG2 i grenseland til TG3. Se også punkt 2.1

Ytterdører med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra byggeår.

Innvendige hvitmalt fyllingsdører antatt fra byggeår.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Malte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, det er fuktsveller på nedre del av baderomsdører. Ytterdører har vær- og bruksslitasje med behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2

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 utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising 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.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2002.

Befaring ble utført fra bakkeplan og i fra takluke opp til krypeloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Ellers fremstår yttertaket i fra bakkeplan i grei stand.

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål fra 2002.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger.

Drensrør er ikke festet til nedløpet på langsiden av boligen. TG2 Det må påberegnes å feste drensrøret til nedløpet i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon og su-plater fra 2002.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og i fra takluke opp til krypeloft.

Det er noe fuktskjolder og noe svertesopp på su-plater. TG2 Dette kan komme av kondens, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Ellers fremstår undertaket i grei stand i fra takluke.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Ellers fremstår skorsteinen i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på utført tilsyn. TGIU

Peisovn på stue i 1.etasje og i stue i underetasje.

Peisovnen fremstår i grei stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på utført feiing. TGIU

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.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av huntonit su-plater er ca. 60 år.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med adkomst via tak/himlingsluke på soverom i 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at kryploft ikke har gangbart gulv.

Det er fuktskjolder på su-plater. TG2 Dette kan komme av kondens, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er noe museekskremer på isolasjonen stedvis. TG2

Ellers fremstår kryploftet i grei stand fra takstige.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 7m² med adkomst via loftstue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er mye tørrsprekker på terrassebord og håndrekke, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Entréveranda på 5m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndrekke, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Balkong på 5m² med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndrekke, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det mangler håndrekke og rekkverk i trapp ned til hagen. TG2 Det må påberegnes å montere rekkverk og håndrekker i nær fremtid.

Terrasse på 42m² på baksiden av boligen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, tretrapp og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm.

Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndrekke, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Det er flere råteskadede terrassebord og terrassebordene er skrudd med feil skruer som rustet. TG3 Det må påberegnes å utskifte råteskadede terrassebord i nær fremtid.

Det mangler håndrekker og rekkverk i trapp og det er ett løst trinn i trappen. TG2 Det må påberegnes å etablere rekkverk og håndrekker i nær fremtid.

Det ble målt ett motfall på 10mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Det er en provisorisk trapp i hagen som ikke holder dagens krav til trapper og enkelte av steinene er løse. TGIU Det settes ikke tilstandsgrad på trappen.

Det må påberegnes å etablere nye trapp i nær fremtid.

Se også punkt om tilleggsopplysninger lengere ned i rapporten, det angår tilstanden på støttemur. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 2 7.1.1 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 vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Malt/lasert trepanel.

Bad fra 2002 inneholder:

- Servant med 2-greps blandebatteri og servantskap med beiset profilerte fronter.
- Badekar med vegghengt dusj og 3-greps blandebatteri.
- vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri med glassdør og glassbyggesteinvegg.
- Vegghengt speil med lys.
- WC på sokkel.
- Elektrisk vifte i tak/himling. Se punkt 10.5

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje etter alder og bruk. TG2

Avløpsrør tilkoblet under badekar ligger langs gulvet uten fall og renner ut i dusjsonen. TG2. Se punkt 10.1

Vindu over badekar på bad i 2.etasje har fuktmerker grunnet kondens og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn. TG2 Se også punkt 3.1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 2 7.1.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2002.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 10mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom badekar og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate.

Gulvfliser fremstår i ok stand men det er stedvis kalkrester, gule fuger og silikonen i innhjørner, og mellom gulvfliser og veggfliser har stedvis glipper og svertesopp. TG2 Det anbefales å legge nye silikon i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er synlig mansjett under klemring.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring, da stenderfinner varslet om forstyrrelser fra andre installasjoner i nærheten. Ved en hull boring der kan det føre til skade på strømkabler. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



7.2 Bad i underetasje

TG 2 7.2.1 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.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt/lasert trepanel.

Bad fra 2002 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter.
- Vegghengt speilskap med lys.
- Vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri og skyvbare glassdører.
- WC på sokkel.
- Elektrisk vifte på vegg.
- Varmtvannsbereder. Se punkt 10.2

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje etter alder og bruk. TG2

Sokkelen på dusjnisen er tett i bunnen, dette hindrer lekkasjevann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluket. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2002.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen men deler av gulvet utenfor dusjsonen er mer eller mindre i vater. TG2 Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate.

Gulvfliser fremstår med bruksslitasje og det er stedvis kalkrester, gule fuger og silikon i innhjørner, og mellom gulvfliser og veggfliser har stedvis glipper og svertesopp. TG2 Det anbefales å legge ny silikon i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke foretatt hull boring fra tilstøtende rom (bod), grunne at rommet var fullt og brukt til oppbevaring og lagring på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membransløsning, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken i 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2002

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malte plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2002 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, keramiskkoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å monterte i nær fremtid. (Ikke ett krav fra oppføringstidspunktet).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

8.2 Kjøkken i underetasje

TG 2 8.2 Kjøkken i underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2002

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt trepanel.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra ukjent år.

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Lakkert heltre benkeplate med overlimt stålvaske og 1-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkoketopp og frittstående kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å montere i nær fremtid. TG2

Kjøkkeninnredningen, vegger, tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje på kjøkkeninnredning og benkeplate. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 6 - 10 år.

9. Rom under terreng

9.1 Entre/stue, 2 stk bodar og soverom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Underetasje vegger: Malt trepanel, malt gips og fliser.

Underetasje tak/himlinger: Malt trepanel og malt gips.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje. TG2

Det gjøres oppmerksom på at vegger og tak/himlinger ikke ble inspisert inne i boder, grunnet at boder var benyttet til oppbevaring og lagring (fulle) på befaringsdagen. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket på befaringsdagen

Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasje gulv: Laminat og fliser.

Laminatgulv på stue og kjøkken fremstår i god stand. TG1

Laminatgulv på soverom og flisegulv i entre fremstår med bruksslitasje. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, men det ble fuktmålt der hvor det tidligere er hull boret i yttervegg. Det ble målt normale fuktverdier i bunnsvill på 11.5 vekt-%. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på begge bad og på vaskerom. .
- Sluk i vaskerom og på begge bad og på vaskerom.
- Stoppekran plassert på vaskerom, rørstokkskap og under kjøkkenbenk.
- Rørstokkskap på bad i underetasjen og på vaskerom i 1.etasje.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom i 1.etasje og på bad i underetasjen.
- Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Avløpsrør tilkoblet under badekar ligger på langs gulvet uten fall og renner ut i dusjsonen. TG2

Det er ikke veggspalte under rørstokkskap på vaskerommet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder plassert på bad i underetasjen.

Innkassert varmtvannsbereder på vaskerom, varmtvannsberederen ble ikke inspisert grunnet at innkassingen mangler inspeksjonsluke og butter i rør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert på bad i underetasjen, varmtvannsberedere har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn på stue i 1.etasje og stue i underetasje, varmekabler på vaskerom og på begge bad. Varmepumpe på stue i 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har naturlig ventilering igjennom vinduspalter, baderomsvifte på begge bad, naturlig avtrekker på vaskerom og kjøkkenventilator med avtrekk ut på begge kjøkken.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerommet.

Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

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: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2002

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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr. 1 plassert på vegg i gang 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 12 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2 plassert på vegg i bod i underetasjen:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 12 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Det er kabler som står eksponert i tak/himling på kjøkken i underetasjen.

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. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det mangler røkvarsler/brannalarm i underetasjen, dette må monteres i nær fremtid.

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 gjøres.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

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.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på veggside i trapp opp til 2.etasje.

Det er krav om håndrekke på begge sider i et trappeløp.

Det gjøres oppmerksom på at støttemur har betydelige setningssprekker og nedre del av muren synker litt i terrenget. Det settes ikke tilstandsgrad på støttemur. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om:

- I forbindelse med ekstremværet (Hans) i 2023 kom det vann ned i kjellerleiligheten. Deler av veggen på kjøkkenet ble byttet og det ble lagt nytt gulv i kjøkken og stue. Utbedret på oppdrag fra forsikringsselskapet, If.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Knoteplasten har glippet fra klemlist stedvis og enkelte steder mangler det klemlist, dette medfører til at knoteplast og grunnmur står fuktutsatt. TG2 Det må påberegnes å feste knoteplast tilstrekkelig i nær fremtid. Drensrør har sklidd av nedløpet og må festes tilstrekkelig i nær fremtid. Se også punkt 4.1 Det anbefales å spyle drensrør ved et eierskifte.
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er skrånet på langsider og baksiden og tilnærmet flatt på fremside av boligen med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det settes tilstandsgrad TG2, grunnet at vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og at det er ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Vindu over badekar på bad i 2.etasje har fuktmerker grunnet kondens og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn. TG2 Det mangler beslag på vannbrett på vannbord i etasjeskille utvendig. TG2 i grenseland til TG3. Se også punkt 2.1 Det er fuktsveller på nedre del av baderomsdører. Ytterdører har vær - og bruksslitasje med behov for behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Drensrør er ikke festet til nedløpet på langsiden av boligen. TG2 Det må påberegnes å feste drensrøret til nedløpet i nær fremtid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er noe fuktskjolder og noe svertesopp på su-plater. TG2 Dette kan komme av kondens, ytterligere undersøkelser må gjøres.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder på su-plater. TG2 Dette kan komme av kondens, ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er noe museekskremitter på isolasjonen stedvis. TG2
7.1.1	Bad i 2.etasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje etter alder og bruk. TG2 Avløpsrør tilkoblet under badekar ligger langs gulvet uten fall og renner ut i dusjonen. TG2. Se punkt 10.1 Vindu over badekar på bad i 2.etasje har fuktmerker grunnet kondens og det anbefales at treverket som står fuktutsatt følges opp med regelmessig kontroll og tilsyn. TG2 Se også punkt 3.1
7.1.2	Bad i 2.etasje Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 10mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen og deler av gulvet mellom badekar og servant er mer eller mindre i vater. Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Gulvfliser fremstår i ok stand men det er stedvis kalkrester, gule fuger og silikonen i innhjørner, og mellom gulvfliser og veggfliser har stedvis glipper og svertesopp. TG2 Det anbefales å legge nye silikon i nær fremtid.
7.1.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membranslusing, ytterligere undersøkelser må gjøres.
7.2.1	Bad i underetasje Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår med bruksslitasje etter alder og bruk. TG2 Sokkelen på dusjnisen er tett i bunnen, dette hindrer lekkasjevann ved en eventuell lekkasje å nå frem til sluket. TG2
7.2.2	Bad i underetasje Overflate gulv
	Deler av gulvet utenfor dusjonen er mer eller mindre i vater. TG2 Kravet var 15mm til sluk og 10mm pr meter på resterende gulvflate. Gulvfliser fremstår med bruksslitasje og det er stedvis kalkrester, gule fuger og silikonen i innhjørner, og mellom gulvfliser og veggfliser har stedvis glipper og svertesopp. TG2 Det anbefales å legge ny silikon i nær fremtid.
7.2.3	Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når hun kjøpte boligen. TG2 Ukjent membranslusing, ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.1	Kjøkken i 1.etasje Kjøkken i 1.etasje

	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. TG2
8.2	Kjøkken i underetasje Kjøkken i underetasje
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales å montere i nær fremtid. TG2 Kjøkkeninnredningen, vegger, tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje på kjøkkeninnredning og benkeplate. TG2
9.1.1	Entre/stue, 2 stk boder og soverom Veggenes og himlingens overflater
	Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe bruksslitasje. TG2
9.1.2	Entre/stue, 2 stk boder og soverom Gulvets overflate
	Laminatgulv på soverom og flisegulv i entre fremstår med bruksslitasje. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Avløpsrør tilkoblet under badekar ligger på langs gulvet uten fall og renner ut i dusjsone. TG2 Det er ikke veggspalte under røstokkskap på vaskerommet. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
10.2	Varmtvannsbereder
	Innkassert varmtvannsbereder på vaskerom, varmtvannsberederen ble ikke inspisert grunnet at innkassing mangler inspeksjonsluke og butter i rør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Varmtvannsberedere har passert mer enn sin forventet levetid på 20 år. TG2
10.5	Ventilasjon
	Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerommet. Kjøkkenventilatorer har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Det anbefales rens av avtrekkskanaler ved ett eierskifte. Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	Det er ikke tilstrekkelig lufting under ytterkledning på boligen. TG2 Det er stedvis svertesopp på ytterkledning rundt hele boligen, noe tørrsprekker og avflassing av behandlet overflater. TG2 Ytterkledning har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Ytterkledningen er montert for nærmeste grunn på fremsiden av boligen og står fuktutsatt. TG2 Det er råteskade på nedre del av panelbord og på vannbord i etasjeskillere på baksiden av boligen. TG3 Det må påberegnes å skifte ut råteskadet panelbord på ytterkledningen og vannbord i nær fremtid. Estimert kostnad 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. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Balkong: Det er mye tørrsprekker på terrassebord og håndrekk, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Entréveranda: Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndrekk, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Balkong: Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndrekk, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det mangler håndrekk og rekkverk i trapp ned til hagen. TG2 Det må påberegnes å montere rekkverk og håndrekker i nær fremtid. Terrasse: Det er mye tørrsprekker på terrassebord, trapp og håndrekk, TG2 terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Det er flere råteskadede terrassebord og terrassebordene er skrudd med feil skruer som ruster. TG3 Det må påberegnes å utskifte råteskadede terrassebord i nær fremtid. Det mangler håndrekker og rekkverk i trapp og det er ett løst trinn i trappen. TG2 Det må påberegnes å etablere rekkverk og håndrekker i nær fremtid. Det ble målt ett motfall på 10mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten. Estimert kostnad 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. 25.000. - og 50.000.-