

Enebolig 1 etasje med sokkel.
Åslandvegen 9
3853 Vrådal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 2 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 20 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 6 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 14/08/2023

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er 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:14, Bnr: 158 |
| Hjemmelshaver: | John Henning V Rasmussen |
| Tomt: | 1040,1 m ² |
| Konsesjonsplikt: | Boplikt |
| Adkomst: | Offentlig til privat |
| Vann: | Offentlig vann |
| Avløp: | Offentlig avløp |
| Regulering: | Planid 1977002. Boliger. Åslandfeltet II |
| Offentl. avg. pr. år: | Kr 19 244.- årlig |
| Forsikringsforhold: | Gjensidige |
| Ligningsverdi: | Ikke oppgitt |
| Byggeår: | 1979 |

BEFARINGEN:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Befaringsdato: | 11.08.2023 |
| Forutsetninger (hindringer): | Det er ingen spesielle forutsetninger. |
| Oppdragsgiver: | John Henning V Rasmussen |
| Tilstede under befaringen: | Rekvirent |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS2 |

OM TOMTEN:

Selveiertomt, beliggende i Åslandvegen 9, Vrådal i Kviteseid kommune. Ligger i eldre, etablert boligområde for frittliggende eneboliger. Tomten er flat og skrånende. Opparbeidet med plen og beplantning. Noe synlig fjell på plen. Solrikt og utsikt over Nisser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur med sokkeletasje av pusset lettklinker. Uisolert mot grunn. Konstruksjon av lett bindingsverk. Ytterkledning av tømmermannspanel og noe liggende trekledning på deler av sokkel. Etasjeskiller mellom 1.etasje og sokkel av isolert trebjelkelag. Saltakkkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler. taktro av rupanel, tekking med shingel. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig med 1 etg og sokkel. Opprinnelig bygget i 1979. Boligen fremstår med behov for utvendig og innvendig vedlikehold. Innvendige våtrom, kjøkkeninnredning, vinduer og sanitær fra byggeår 1979. Det må generelt beregnes en del påkostninger til renovering. Ved renovering av ytterkledning og eventuell etterisolering i yttervegger og yttertak, må det alltid rådføres med en byggmester for å utføre lufting, klimaskjerm, isolering, dampspørre mm riktig. Sokkel er innredet og deler ligger under bakkenivå. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering. Grunnmur har riss og sprekker, men har stått slik siden det oppstod i forbindelse med veibygging i kommunal regi i 1981. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten. Boligen kan flyttes rett inn i.

ANNET:

Selger har eid boligen siden byggeår 1979.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler.

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

Sokkeletasje: Takhøyde er 2,36 m.

-Vindfang har malt panel i tak, malte plater på vegg, laminat på gulv.

-Bad/WC har panel i tak, våtromstapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Lufteventil innkassert i tak koblet til mekanisk vifte med bryter på kjøkken 1. etg.

-WC-rom har panel i tak, vegger med mur og plater, tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Lufteventil i tak koblet til mekanisk vifte med bryter på kjøkken 1. etg.

-Gang har panel i tak, malte murvegger og plater med tapet. Laminat på gulv på betonggulv. Trapp til 1.etg. Røykvarsler.

-Vaskerom har panel i tak, murvegger og platevegger med tapet, gulvbelegg med oppbrett. Lufteluke i yttervegg. Utslagsvask og varmtvannsbereeder. Stoppekran. Stoppekran til utevann. Stråleovn på vegg.

-Soverom 1 har panel i tak, murvegger og plater på vegg med tapet, laminatgulv på betong. Lufteventil i vindu.

-Soverom 2 har panel i tak, murvegger og plater med tapet. Laminat på betonggulv. Lufteventil i vinduer.

-Soverom 3 har panel i tak, panel og plater med tapet på vegger. Laminat på betonggulv.

-Bod har panel i tak, malte murvegger, malt betonggulv. Lufteluke i yttervegg.

Listverk: Malt og beiset listverk. Skyggelist i tak. Glatte gerikter, glatte gulvlist. Innerdører: Slette finerdører fra byggeår, malte og umalte. Innerdører går trangt. Har bruksmerker. Har mye bruksmerker og slitasjer på dørbblad, karm og terskel. Generelt er det noe planavvik på gulv. Eldre overflater med bruksmerker og slitasjer. Noe manglende listverk og uferdig laminat mot dørterskler i soverom. Ingen avtrekksvifte på bad på yttervegg. Vinduer på soverom 1 og 2 er ikke godkjent som rømningsvindu. Renovering av overflater må påberegnes. Hagestue tilbygget ut fra soverom 3 er av meget enkel standard og anbefales revet. Det er brukt enkle og eldre byggekomponenter. Det er brukt kryssfiner på bakkenivå. Det er mugglukt og fuktskjolder på vegger. Hagestuen er ikke medtatt i noen arealberegning. Det er riss og setninger i grunnmur etter veibygging i 1981. Tapet løsner fra murvegger i vaskerom og i vindfang.

1.etasje: Takhøyde er 2,39 m.

-Vindfang har takess, malte veggplater, laminatgulv.

-Kontor har takess, malte veggplater og malt tapet på vegger, laminatgulv. Loftsluke. Musejager montert i kontakt på vegg. Sikringsskap.

-Kjøkken har takess, plater med tapet på vegger, laminatgulv. Lufteventil i vindu.

-Stue har takess, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Pipe plassert midt i stue med vedovn. Trapp til sokkel og utgang til terrasse. Brannalarm og røykvarsler. Lufteventil i vindu.

Listverk: Malt og beiset listverk. Skyggelist i tak. Glatte gerikter, glatte gulvlist. Innerdører: Slette finerdører fra byggeår. Skyvedør på kjøkken. Utenpåliggende skyvedør til kontor. Dørblad til kjøkken mangler. Trang skyvedør. Mye bruksmerker på dørbblad, karmer og terskel. Generelt er det eldre overflater, tak, vegger og gulv. Mye slitasjer og bruksmerker på overflater. Flekker og skjelheter i takess. Skjolder i takess. Merker etter vannlekkasje i takess fra før renovering av yttertak. Noe synlige skjøter på laminatgulv etter vask. Noe planavvik på gulv. Noe skjelheter i takstolens undergurt, synlig i stue. Løst rekkverk på trapp til sokkeletasje. Trapp har ikke håndløper på vegg. Renovering av overflater bør påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1.etasje med sokkel, opprinnelig bygget i 1979. Boligen fremstår som bygget uten vesentlige endringer, med unntak av takshingel, tekket i 2023.

VERDIBEREGNING:

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

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

| | | |
|---------------------------------|-------------|--------------------|
| Bolig, som ny i dag: | 3 590 000,- | |
| - Fradrag: | 1 890 000,- | |
| = Teknisk verdi bolig: | 1 700 000,- | 1 700 000,- |
| Verdi garasje som ny i dag: | 416 000,- | |
| -Fradrag: | 387 000,- | |
| = Teknisk verdi bygning: | 29 000,- | 29 000,- |

Tomteverdi: **400 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 750 000,-

Låneverdi: 1 400 000,- (80%)

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig på kr 13 888,-

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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

| Etasje: | P-Rom m ² | S-Rom m ² | Total BRA m ² | Total BTA m ² |
|--------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sokkeletasje | 51 | 10 | 61 | 72 |
| 1.etasje | 65 | 0 | 65 | 74 |
| | | | | |
| | | | | |
| Sum bygning | 116 | 10 | 126 | 146 |

AREALER GARASJE/UTHUS:

| Type: | P-Rom m ² | S-Rom m ² | Total BRA m ² | Total BTA m ² |
|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Garasje med loft 1985 | 0 | 49 | 49 | 52 |
| Loft | 0 | 20 | 20 | 22 |
| | | | | |
| Sum bygning(er) | 0 | 69 | 69 | 74 |

P-ROM:

Sokkeletasje: Vindfang, bad/WC, WC-rom, gang, vaskerom, 3 stk soverom.

1.etasje: Vindfang, kontor, kjøkken, stue.

S-ROM:

Sokkeletasje: Bod.

1.etasje: Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

I forhold til opprinnelig tegninger er 2 boder på sokkeletasje slått sammen til en. Ut i fra soverom i sokkeletasje, under terrasse 1.etasje, er det bygget en enkel hagestue, uisolert, som ikke er omsøkt. Hagestuen har enkel standard og anbefales at den rives. Den er ikke medtatt i arealberegningen. I henhold til opprinnelig tegninger er sportsbod 1.etasje omgitt til kontor. Ingen bruksendring. Terrasse er noe utvidet i forhold til opprinnelig tegning.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Tilbygget hagestue er ikke medtatt i arealberegning. Hagestue anbefales revet. Den er ikke omsøkt.

ANDRE MERKNADER:

Det er synlige, eldre lekkasjer på takess i stue fra før takbytte. Det er setningsskader i grunnmur etter kommunal veibygging fra 1981. Sikringsskap er under renovering. Det mangler ekstra kurs til komfyr, sikringer slår ut ved belastning. Fastkarm vinduer i stue er punktert. Det kan være varierende vanntrykk ved sommerstid, ved høy vannforbruk på byggefeltet.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 40 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, forskalingsnekker, betongarbeider, jernbinder, tømrerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

14/08/2023



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur av pusset, uisolert lettklinker. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Plasstøpt betonggulv på grunn fra byggeår 1979. Enkle tresøyler til terrasse ved hovedinngang. Tresøyle på betongplate til overbygget terrasse ved stue. Resterende terrasse fundamentert på enkel hagestue.

Merknader: Fundamentering til terrasser vurderes i pkt 6.1. Grunnmur med avskallinger og riss. Noe setningsskader etter veibygging i 1981. Overflatebehandling og puss er flekket. Knotteplast/grunnmursplast uten pusset overgangslist. Tapet løsner innvendig i vaskerom og i vindfang. Vedlikehold og renovering må påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering på øvre del av sokkeletasje. Drenering i stedlig grunn og drenering av dreneringsrør og grunnmursplast. Dreneringsløsning fra byggeår 1979.

Merknader: Drenering fra byggeår 1979. Noe fuktskjolder i overgang yttervegg, betonggulv, synlig i bod sokkeletasje. Grunnmursplast er ikke innpusset med overgangslist. Ligger løst, fukt kan trenge bak. Vedlikehold og renovering av drenering må påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av lett bindingsverk som bygget i 1979. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trekledning under kjøkken og stuevindu 1.etasje. Liggende kledning ved soverom sokkeletasje. Ytterkledning malt i 2021.

Merknader: Konstruksjon og ytterkledning fra 1979. Stedvis små sprekkeformasjoner i ytterkledning. Gesimskledning er synlig taktro. Taktro har synlige pappspiker etter bytting av takshingel.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fra byggeår 1979. Husmorvinduer og fastkarmvinduer. Kostmalte vinduer. Kjellervinduer innsatt i mur fra byggeår og kjellervinduer innsatt i trevegg på sokkel fra byggeår. Hoveddør sokkel. Slett, brun, finer/eikedør med sidefelt fra byggeår 1979. Hoveddør 1.etasje. Brun, slett, finer med glass fra 1979. Terrassedør fra byggeår, med glass.

Merknader: Fastkarmvinduer i stue er punkterte, mest fremtredende i regnvær. Noe værbitte vinduer fra byggeår 1979. Kondensmerker, flassing av overflatebehandling. Flassing mellom glass. Terrassedør er værbitte og har bruksmerker. Hoveddør på sokkeletasje og hoveddør 1.etasje har sin funksjon, men har slitasjer og bruksmerker. Vedlikehold og renovering må påberegnes. TG 3 grunnet punkterte glass. Kjellervinduer innpusset i mur står fuktutsatt til. Ikke innpusset med dryppnese eller vannbrett.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte W-takstoler, med undertak av rupanel, tekket med takshingel. Shingel lagt i 2023 på eksisterende shingel. Statikk fra byggeår 1979.

Merknader: Ved renovering av yttertak, ble det skiftet ut råteskader på sperreender og gesimsbord. Innskjøting av sperreender er ikke fagmessig utført. Noe svekket statikk. Værbitte vindski.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1979

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av rebord/rupanel fra 1979. Noe utskifting av gesimsbord, utført i 2023. Tekket med takshingel. Takshingel lagt i 2023 på eksisterende shingel. Pipe av lettklinker, plassert nær mønet.

Merknader: Noe værbitte vindskibord. Takshingel lagt på dugnad/egeninnsats på eksisterende shingel. Ikke fagmessig utført. Takshingel mangler møneshingel. Det er synlige fotavtrykk på shingel. Tråkket på varm dag. Synlige pappspiker, synlig fuging og innlapping ved gesims/laft. Shingel overlapper ikke underliggende shingelskjøter ved raft. Det kunne med fordel vært tekket bedre rundt gjennomføring pipe og luftehatt. Pipehatt mangler toppbøyle. Det anbefales å tekke taket fagmessig på nytt. Taket er tett, da det er eksisterende shingellag under. På grensen til TG3. Utgifter til renovering og vedlikehold må påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Nedløp er ført vekk i egne rør. Takfotbeslag, israftbeslag, luftehatt. Heldekkende pipekledning.

Merknader: Takrenner av plast fra byggeår 1979. Det ble ikke lagt nye takfotbeslag ved renovering av ny shingel.

5. Loft

TG 2

5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryp loft.

Det er ikke 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.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert loftsluke i kontor. Loftet er delvis gulvet for lagring. Lufting ved raft og lufting i gavl.

Merknader: På befaring var det lagret mye på loft. Observert noe muselort ved loftsluke og pipe. Isolering fra byggeår. Små, eldre flekker etter lekkasje ved takteking. Musejager i veggkontakt ved loftsluke.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Overbygget terrasseplating på grunn med betonggulv ved inngang sokkeletasje, ca 6 m². Terrasse ved hoveddør 1. etasje ca 7 m² hvorav overbygget er ca 2 m². Terrasse ut fra stue 1. etasje ca 32 m² hvorav overbygget ca 9 m². Terrasse av impregnerte trebord og rekkverk av tre. Fundamentert ned på bakkenivå med tresøyler. Enkel tretrapp fra terrasse hoveddør til bakkenivå.

Merknader: Terrasser fra byggeår, værbitte og slitt, skjevheter i gulv og understøttelse. Svak understøttelse ved terrasse hovedinngang. Slitte og værbitte terrassegulv. Del av terrasse ved stue ligger over provisorisk hagestue, fundamentert på denne. Skjevheter i gulv og i rekkverk. Noe ustø rekkverk. Rekkverk med både stående og liggende rekkverksbord. Liggende rekkverksbord har avstand på 18 cm. Rekkverkshøyde 88 cm. Total renovering av terrasse må påberegnes. Terrasse over provisorisk hagestue må rives hvis hagestue rives.

7. Piper og ildsteder

TG 1

7.1 Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra 1979. Sotluke på soverom 2 i kjeller. Vedovn i 1. etg. pipe med heldekkende pipekledning. Det var tilsyn fra feievesen 02.05.2023. Feietrinn.

Merknader: Pipekledning mangler toppbøyle. Ved tilsyn ble det påpekt at sotluke lå for nærme innervegg. Det er innsatt stein i sotluke etter pålegg fra tilsyn. Det er ingen ytterligere pålegg fra tilsyn.

8. Etasjeskillere

TG 2

8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mellom 1. etasje og sokkeletasje. Isolert trebjelkelag som bygget i 1979. Trapp fra stue til sokkeletasje. Åpen furutrapp fra 1. etasje til sokkeletasje.

Merknader: Noe planavvik på gulv. Trapp har ikke håndløper på vegg. Rekkverk er ustødig. OK statikk.

9. Rom under terreng**9.1 Vindfang, bad/WC, vaskerom, bod, soverom.**

TG 2

9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er påvist noen riss eller sprekker.
 Det er påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Vindfang, bad/WC, vaskerom, bod, soverom. - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Det opplyses om setninger i grunnmur etter veibygging i 1981. Det er riss i grunnmur over/under vindu i vaskerom og det er riss i delevegg av lettklinker både horisontalt og vertikalt. Riss synlig inne i bod og ved trapp. Større riss i yttervegg vaskerom. Fuktskjolder/kalkutslag på vegg/gulv i uinnredet bod. Planavvik på gulv mot grunn. Tapet løsner på grunnmurens yttervegger i vaskerom og vindfang.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er påvist setninger.
 Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Vindfang, bad/WC, vaskerom, bod, soverom. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Plasstøpt gulv mot grunn uten fuktsperre.

Merknader: Viser til opplysninger om setningskader fra 1981 i pkt 9.1.1. Relativt små setningskader. Gulv på grunn uten fuktsperre. I bod overgang gulv/vegg er det fukt/kalkutslag med noe hvit sopp. Ingen spesiell kjellerluft.

TG 2 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.

Fuktsøk og ventilering i rom under terreng. Det er ventil til mekanisk avtrekk i takkasse på bad/wc og wc. Det er lufteluke i yttervegg på vaskerom og bod. Soverom har ventiler i vindu. Det er ikke boret i tilstøtende rom. Murvegger under terreng er ikke foret ut, kun malt eller tapetsert.

Merknader: Det bør og må etableres flere lufterventiler. Ingen avtrekk fra bad/WC på yttervegg. Lufterventil i vaskerom benyttes til utlufting av tørketrommel. Vegger under terreng som ikke er isolert på utsiden er risikokonstruksjon for fukt. Tapet på yttervegger løsner i vaskerom og i vindfang.

10. Våtrom

10.1 Vaskerom i sokkeletasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom i sokkeletasje - Overflate vegger og himling. Panel i tak, murvegger med tapet, delevegger av tre med tapet. Tapet limt utenpå oppbrettet gulvbelegg. Vaskerom som bygget i 1979. Lufteluke i yttervegg. Kjellervindu. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Varmtvannsbereder. Stoppekran til vann og utekran. Åpen el. Åpen rørføring. Stråleovn på vegg.

Merknader: Overflater, tak og vegg fra 1979. Noe eldre fuktflekker i tak over stråleovn under kjøkken. Noe provisorisk åpen vannrørføring under dør. Sprekker og riss i tapet. Mer betydelig riss i grunnmur ved kjellervindu og varmtvannstank etter setning i 1981. Vaskerommet bør renoveres.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom i sokkeletasje - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett på betonggulv uten varmekabel. Gulvbelegg fra byggeår 1979. Godt fall til sluk.

Merknader: Ingen luftespalte ved terskel. Eldre overflater med bruksmerker og flekker. Våtrommet har sin funksjon, men bør renoveres.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1979

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Vaskerom fra 1979. Membranløsning som bygget i 1979. Ingen membran på vegger. Tapet på murvegger og delevegger. Gulvbelegg med oppbrett fungerer som membran på gulv. Betonggulv mot grunn. Det er ikke boret i tilstøtende rom, grunnet åpen rørføring på murvegg.

Merknader: Membranløsning fra 1979. Rørføringer ned i gulv, men lite fuktustatt da det er gulv mot grunn. Rommet har sin funksjon og membranen fornyes naturlig ved renovering av vaskerommet.

10.2 Bad/WC sokkeletasje

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC sokkeletasje - Overflate vegger og himling. Panel i tak. Våtromstapet på murvegger og plate på delevegger. Lufteventil til mekanisk avtrekk i kasse i tak. Eldre, hvit baderomsinnredning. Slette overflater. Enkel vask med speil og lys. Gulvmontert WC. Åpen el. Dusjarmatur på yttervegg. Åpen rørføring. Ingen avtrekksvifte på yttervegg.

Merknader: Eldre innredning og sanitær med eldre fukt flekker. Ingen avtrekksvifte på yttervegg. Eldre overflater. Overflater fra 1979. Våtromstapet med flekker. Våtromstapet løsner mot gulvbelegg. Våtrommet må og bør renoveres.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC sokkeletasje - Overflate gulv Gulvbelegg med oppbrett på betonggulv mot grunn, uten varmekabel. Gulvbelegg fra byggeår 1979.

Merknader: Gulvbelegg fra 1979, misfarget og flekker. Gulvbelegg går ikke ned i sluk. Våtromstapet løsner på gulvbeleggets oppbrett. Sees i sammenheng i 10.2.1. Våtrommet må renoveres.

Membranen er fra ca. 1979

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membran på vegger. Våtromstapet. Gulvbelegg mot grunn fungerer som membran på gulv. Som bygget i 1979. Det er ikke boret i tilstøtende rom. Åpen rørføring med dusjarmatur på yttervegg.

Merknader: Membranløsning fra 1979. Ingen membran på vegger. Våtromstapet løsner i overgang vegg/gulv. Gulvbelegg er ikke ført ned i sluk. Åpen provisorisk vannrørløsning. Vannrør skrudd i vegg inne i dusjsone. Rommet har noe innestengt luft og lukt. Membranen fornyes naturlig ved reovering av våtrom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1979

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

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Malt kjøkkeninnredning med profilerte speil på overskap fra 1979. Benk/underskap med skuffer og skapdører. Skapdører med profil. Laminert benkeplate med stålkum. Flis mellom overskap og underskap. To stk høyskap. Laminert benk med underskap på yttervegg. Vanlige, eldre hvitevarer. Avtrekksvifte som er koblet til bad/wc og wc i sokkel etg.

Merknader: Ingen fukt i nabokonstruksjon, men eldre fukt flekker på takhimling under kjøkkenbenk synlig i vaskerom. Fukt flekker på skrog i kjøkkenbenk, under kum. Skrog under kum går i oppløsning i bunn. Det kan være varierende vanntrykk sommerstid, ved mye bruk av vann. Merker i skjøter på laminatgulv etter gulvvask. Generelt bruksmerker på eldre kjøkkeninnredning med skjevheter i skapdører. Kjøkkeninnredning har sin funksjon. Reovering og påkostninger må påberegnes. Slitt.

12. Andre rom

Sportsbod 1.etasje er omgjort til kontor.

Merknader: Rommet er ikke bruksendret. Bruksmerker på overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1979
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC på bad fra 2019. Gulvmontert WC på eget rom fra 1979. Vannrør og sanitær fra 1979. Noe utskiftning av vannrør som er provisorisk festet. Varmtvannsbereder i vaskerom.

Merknader: Eldre WC og sanitær. Vannrør på vaskerom og WC inn til bad, noe provisorisk festet. Renovering av vannrør og sanitær anbefales.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2006, 200 L. Plassert i vaskerom, sokkeletasje. Lekkasjesikret ved at den står på gulvbelegg med oppbrett og sluk.

Merknader: Varmtvannsbereder fra 2006. Varmtvannsbereder har ikke fast el-tilkobling. Støpsel med stikkontakt.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen varmesentraler eller nedgravd oljetank.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1979
Anlegget ble sist fornyet ca. Ikke fornyet
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer. Lufteventil i bad/wc og lufteventil i WC-rom koblet til mekanisk kjøkkenvifte. Lufteventil i vaskerom og bod. Avtrekk fra kjøkken. Ingen avtrekk bad/wc på yttervegg.

Merknader: Ingen avtrekksvifte fra våtrom/bad på yttervegg. Mekanisk vifte står ikke på kontinuerlig. Det bør og må etableres flere lufteventiler. Filter i takventil wc er tett. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG 2 13.6 Toalettrom

Gulvmontert WC i eget rom, sokkeletasje. WC og overflater fra byggeår 1979. Panel i tak, tapet på murvegger og plater. Ventil fra mekanisk vifte tilkoblet avtrekksvifte på kjøkken i tak. Enkel vask med speil. Åpen el og åpen rørføring.

Merknader: Tett filter i ventil tak. Tapet skrukker og løsner fra murvegg. Overflater fra 1979. Rommet har sin funksjon.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Garasje med loft, bygget i 1985. Støpt betongplate på grunn. Delvis grunnmur av lettklinker med resterende konstruksjon av bindingsverk. Kledd ytterkledning av tømmermannskledning. Vippeport og to enkle dører. Enkelt vindu. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak, tekket med stålplater uten undertak. Uisolert. Innlagt strøm. Loft delvis målbart, brukes som lager.

Merknader: Garasje fremstår som uferdig. Mangler pannebord og takrenner. Mangler vindskibord. Etterslep på vedlikehold. Riss og setninger i grunnmur. Værbitt ytterkledning med sprekkdannelser. Terrasse ut fra loft har svak konstruksjon. Mangler rekkverk, er værbitt og slitt. Større påkostninger må påberegnes. Funksjon som lager.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2023

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1979

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis rehabilitert

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

I følge eier/oppdragsgiver løses 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 tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Åpent elektrisk anlegg fra 1979. Delvis rehabilitert. Sikringsskap plassert i kontor 1. etasje. Tilsyn utført 2023. Pålegg fra tilsyn er ivaretatt.

Merknader: Sikringskurs til stekeovn slår ofte ut. Blir utbedret av selger før salg. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger. Midlertidig brukstillatelse 07.05.1979 på bolig. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det bør renoveres våtrom. Terrasse og rekkverk må renoveres og gjøres sikre. Provisorisk hagestue bør rives, den er ikke omsøkt og det lukter jord/mugg innvendig i denne som har plategulv rett på grunn.

| Takstmannens vurdering ved TG2: | |
|---------------------------------|--|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1. |
| 1.3 | Drenering |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3. |
| 2.1 | Yttervegger og veggkonstruksjon |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1. |
| 4.2 | Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2. |
| 4.3 | Renner, nedløp og beslag |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3. |
| 5.1 | Innvendig Loft |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1. |
| 8.1 | Etasjeskillere |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1. |
| 9.1.1 | Vindfang, bad/WC, vaskerom, bod, soverom. Veggens og himlingens overflater |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1. |
| 9.1.2 | Vindfang, bad/WC, vaskerom, bod, soverom. Gulvets overflate |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2. |
| 9.1.3 | Vindfang, bad/WC, vaskerom, bod, soverom. Fuktmåling og ventilasjon |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3. |
| 10.1.1 | Vaskerom i sokkeletasje Overflate vegger og himling |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1. |
| 10.1.2 | Vaskerom i sokkeletasje Overflate gulv |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2. |
| 10.1.3 | Vaskerom i sokkeletasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3. |
| 11.1 | Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1. |
| 12.1 | Andre rom |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 12.1. |
| 13.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1. |
| 13.5 | Ventilasjon |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5. |
| 13.6 | Toalettrom |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6. |

| | |
|------|---|
| 15.1 | Elektrisk anlegg og samsvarserklæring |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 15.1. |

| Takstmannens vurdering ved TG3: | |
|---------------------------------|---|
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 6.1 | Terrasser, balkonger, trapper o.l. |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 10.2.1 | Bad/WC sokkeletasje Overflate vegger og himling |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 10.2.2 | Bad/WC sokkeletasje Overflate gulv |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 10.2.3 | Bad/WC sokkeletasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.- |
| 14.1 | Garasje – uthus |
| | Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |