

Rekkehus i borettslag
Prost Stabells vei 91
2019 Skedsmokorset



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 02/10/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:21, Bnr: 41
Hjemmelshaver:	Aud-Iren Lauvik
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	9
Tomt:	Ikke opplyst om m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	1989

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

01.10.2025

Overskyet og 6 varmegrader. Boligen ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av boligen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Forutsetninger:

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

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

Oppdragsgiver:

Aud-Iren

Tilstede under befaringen:

Aud-Iren og to sønner

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Opparbeidet hageområde med gressplen på baksiden av boligen, med hekk/gjerde. Gjerde fremstår med alder og værslitasje. Asfalterte internveier og adkomst til bebyggelsen.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate til grunn. Grunnmur i pussede overflater. Yttervegger oppført etter eldre byggemetode, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjon dekket med betongtakstein. Tilstedeværelse av isolasjon og mengde i yttervegger og tak kan ikke verifiseres uten å foreta destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

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

ANNET:

Oppvarming:

Vedovn, varmepumpe og panelovner.

Service og vedlikehold av varmepumpe er ikke opplyst. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vedovn og ildsted:

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Skjema eierskifterapport

Egenerklæringsskjema

Ferdigattest garasjerekke G1

Nedre romerike brann- og redningsvesen IKS datert 06.05.2021 for siste feiing utført.

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

Gulv: Fliser, laminat, parkett, vinylbelegg og spongulv.

Vegger: Fliser og slette overflatebehandlede overflater, malt strie.

Tak: Tak-ess plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vegger og tak/himlinger fremstår med alder og bruksslitasje. Flere av overflatene fremstår å være malt på egeninnsats med stedvis heksesot/støvcondens og skjoldete overflater. oppsprekninger i skjøter og overganger forekommer. Det er merker etter gamle veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra bruk. Generelt med bruksmerker og avskalling av overflater. TG2.

Laminatgulv fremstår med alder og bruksslitasje, hakk/sår/slitasje i overflater og sprang på endeskjøter forekommer. Knirk i gulv og undergulv registreres på befaringsdagen.

Generelt med fuktsveller i endeskjøter og skjøter langs bordene, stedvis avskallinger av overflate. TG2.

Parkettgulv loftsetasje er betydelig skadet og det indikeres forhøyede fuktverdier rundt det skadede område under takvindu. Parkettgulv gis derfor TG3.

Prisvurdering: 25 000- 50 000,-. Prisvurdering gjelder innkjøp av tilsvarende parkett med de- remontering av belistning og rive opp gulv for å legge nytt.

Retningsavvik på gulv er ikke medberegnet i utbedringskostnad.

Fliser gulv entre og under vedovn, registreres hulrom under flis. TG2.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 14mm i 1.etasje, 15mm i 2.etasje og 17mm loftsetasje. Totalt målt 27mm i 1.etasje, 28mm i 2.etasje og 29mm i loftsetasje. TG2. I grenseland til TG3. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Innvendig trapp mellom 1.etasje og 2.etasje. Mangler en håndløper nedre del av trapp. Innvendig trapp mellom 2.etasje og loftsetasje.

Håndløpere i begge trapper fremstår løse. Tilstrekkelig innfesting av håndløpere må foretas.

Bruksmerker på trapp/trinn/håndløper med stedvis avflassing av overflatebehandling, knirk ved gange i trapp forekommer. Forøvrig fremstår trapp i normalt god stand. TG2.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Kjøkkeninnredning fra 2005

Varmepumpe installert 2017

Vannskade på bad for noen år siden hvor Polygon ble engasjert for utbedringer. Ukjent omfang. Ytterligere undersøkelser må foretas.

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
1. Etasje	35m ²			29m ²	34m ²	1m ²
2. Etasje	35m ²				35m ²	
Loftsetasje	17m ²					17m ²
SUM BYGNING	87m ²			29m ²	69m ²	18m ²
SUM BRA	87m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Utvendig bod		4m ²				
Garasjeplass		16m ²				
SUM BYGNING		20m ²				
SUM BRA	20m ²					

BRA-i:

1.etasje: entre, stue/kjøkken, bod.

2.etasje: Sov.1, sov.2, gang, bad.

Loftsetasje: Innredet rom, bod.

BRA-e:

Utvendig bod.

Garasjeplass i fellesgarasje.

Garasjeplass i borettslagets garasjerekke var det ikke tilkomst til under befaring og derfor ikke inspisert, beskrevet eller oppmålt.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 87m²

1.etasje: entre, stue/kjøkken, bod.

2.etasje: Sov.1, sov.2, gang, bad.

Loftsetasje: Innredet rom, bod.

BRA-e: 20m².

Utvendig bod.

Garasjeplass i fellesgarasje.

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 107m²

1.etasje: entre, stue/kjøkken, bod.

2.etasje: Sov.1, sov.2, gang, bad.

Loftsetasje: Innredet rom, bod.

Utvendig bod.

Garasjeplass i fellesgarasje.

TBA: 29m².

Entre terrasse.

Terrasse med utgang fra stue.

Balkong 2.etasje.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

Loftsetasjen er innredet, men ikke godkjent til varig opphold. Rommet er derfor benevnt som innredet rom i rapporten.

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

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

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

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

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpninger er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Loftsetasje har deler av arealer som ikke har tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA (Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 17m² + AHL 7m² = GUA 24m².

Kneloft på begge sider av rommene er ikke oppmålt.

Romhøyde:

1.etasje: entre 2,37m, stue/kjøkken 2,06-2,36m, bod 0-2,36m.

2.etasje: Sov.1 2,38m, sov.2 2,38m, gang 2,09-2,38m, bad 2,18m.

Loftsetasje: Innredet rom 0,67-2,77m, bod 0-2,13m.

Boligen disponerer parkeringsplass i felles garasjerekke. Denne var det ikke tilgang til under befaring og derfor ikke innsisert. Målene på garasjeplass er oversendt fra sønn til hjemmelshaver, og kan avvike.

GARASJE / UTHUS:

Parkeringsplass i felles garasjebygg. Garasje er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar og derfor ikke beskrevet eller vurdert med tilstandsgrad. TGIU.

Utvendig bod

Plassert utenfor entreterrasse. Vegger oppført med bindingsverksvegger i en forenklet konstruksjon med liggende trepanel. Pulttak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Boden fremstår visuelt skjev. Stedvis påbegynnende råteskader grunnet kledning som står helt ned til bakkenivå. Det settes ikke tilstandsgrad for utvendig bod. TGIU.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

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

02/10/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter

TG iu 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 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. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det svært ofte kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

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

Grunnmur kun besiktiget på en av to sider, terrassens beliggenhet ligger slik at grunnmur ikke er visuelt tilgjengelig. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold er ikke undersøkt og vurdert da det er plassert terrasser på begge sider av bygningskropp. Under terrasse er det ikke tilstrekkelig tilkomst for måling av fall fra grunnmur. Ytterligere undersøkelser må foretas. Området rundt fremstår relativt flatt.

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.

Terrengforhold er en del av borettslagets felles vedlikeholdsansvar. Derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU.

Merknader:

2. Yttervegger

TG iu 2.1 Yttervegger

Det er ikke 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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført etter eldre byggeforskrifter.

Det bemerkes to blærer i overflatebehandling i nærheten av varmepumpe og gjennomføring til utekran, ytterligere undersøkelser må foretas. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i konstruksjon, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår med stedvis linoljeblærer, råteskader på kjente utsatte steder og spesielt i endaved mot vinduer/dører. Det er kun tilstrekkelig tilkomst til å undersøke underkant av kledning på en av to sider av bygningskroppen tilhørende denne boligen. Av visuelt tilgjengelig side er det ikke påvist tilstrekkelig lufting og ingen musebånd. Utvendig kledning fremstår forøvrig med alder og værslitasje og vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Yttervegger er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU.

Merknader:

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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert 1988.

Vindu med 2-lags isolerglass produsert 2013.

Takvindu i loftsetasje, ukjent årstall.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med alder og bruks/værslitasje. Vinduer fra 1988 vurderes å ha passert sin forventede levetid. Vindu forøvrig fremstår i normalt god stand, med normal bruks/værslitasje.

Utførelse med omramming utvendig på vinduer og dører i fasaden vurderes som en uheldig løsning. Denne metoden kan medføre økt risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som igjen kan føre til fuktskader og videre følgeskader i bygget. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Takvindu registreres indikasjoner på fukt ved fuktsøk av overflater utforing med visuelt synlige fuktsveller. Dette vinduet gis derfor TG3.

Prisvurdering ved TG3: 5000-15000kr. Dette gjelder for korrekt tetting utført ihht. gjeldende monteringsanvisning.

Ved utskiftning av vindu vil prisvurdering ligge på 30 000-45 000.

Hjemmelshaver opplyser at de er i kontakt med borettslagets styre for å undersøke prosess og kostnad videre.

Ytterdør med 2-lags isolerglass produsert 2015.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 2004.

Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 1988.

Bemerk svertesopp nedre del av glass ytterdør.

Ytterdør og terrassedør ble visuelt undersøkt og kontrollert, normal bruksslitasje/værslitasje må forventes, justering for optimal gange bør foretas. Forøvrig i normalt god stand.

Terrassedør fra 1988 vurderes passert sin forventede levetid. Defekt vrider og manglende blendelukk til lås. Vesentlige skader utvendig grunnet manglende vedlikehold. Tiltak må foretas.

Slette innerdører, samtlige innerdører subber i gulv/terskel/karm. Justering og utbedring av skadet overflatebehandling må foretas. Bemerk fuktsveller nedre del av dør inn til bad.

Merknader:

4. Tak

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 ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, med pulttak delvis over terrasse entre. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og vil derfor være ytterst begrenset inspisert. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen.

Det mangler snøfangere på tak. Krav til snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade ihht. NS3600. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Derfor ikke satt tilstandsgrad.

Merknader:

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein og fremstår i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning. Takkpapp pulttak over inngangsparti, registreres mosedannelser, det bemerkes at mose bør fjernes. Forøvrig i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Merknader: Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.

5. Loft

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 ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Luker i knevegger er inspisert fra luke og det registreres spor etter vanndrypp rundt rør gjennomføringer, fremstår forøvrig tørt på befaringsdag men ytterligere undersøkelser må foretas.
Kneloft forøvrig fremstår i normalt god stand, av visuelt tilgjengelige overflater.

Merknader: Konstruksjonsoppbygging er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU.

6. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er 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 som tilstrekkelig.

Entre terrasse på 12m²

Bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke.

Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU. Terrassebord vurderes å ha passert sin forventede levetid, dette gjelder sannsynligvis bjelkelag også. Tiltak må foretas.

Terrasse med utgang fra stue på 15m²

Bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke.

Bjelkelag er ytterst begrenset inspisert. TGIU. Terrassebord og bjelkelag vurderes å ha passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas.

Balkong på 2m².

Bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke. Behov for vask og vedlikehold av terrassebord og rekkverk. Sprekker i trevirke på rekkverk og terrassebord med malingsavflassing. Rekkverk er målt til 89cm. Krav til rekkverk på 1m når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng, etter dagens gjeldende forskrifter.

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

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 ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, en rad med fliser er foliert svart. Takessplater i himling.

Innredning med slett front, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning.

- Dusjkabinett

- Gulvstående WC

- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår med alder og bruksmerker, bemerkes fuktsveller på innredning og hull fra tidligere innredning. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Hjemmelshaver opplyser forøvrig at taket på dusjkabinettet er tildels løst.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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 påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet har vinylbelegg, trolig fra byggeåret. Overflatene bærer preg av alder og bruksslitasje. Det er ikke foretatt måling av fallforhold rundt sluk på gulvet, da tilkomst til sluk og området rundt ikke er mulig å komme til grunnet plassering av dusjkabinett og vaskemaskin. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

Membranen er fra byggeår.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv.

Ikke tilgjengelig sluk, grunnet plassering av dusjkabinett og vaskemaskin. Sluk er derfor ikke inspisert og vurdert.

Overflatene fremstår med alder og bruksslitasje.

Vinylbelegg på gulv vurderes å ha passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom nedre del av vegg og det er fuktmålt normale fuktverdier på befaringsdag.

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

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er 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 påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning med slette og 1-speils fronter fra 2005, ifølge eier.

Samtlige fronter, benkeplate og hvitevarer er foliert.

Bemerkes fuktsveller spesielt rundt og i nærheten av vanninstallasjoner generelt på kjøkkeninnredning. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredning med alder og bruksmerker. Innredning er ikke inspisert under folierte overflater. Avtrekksvifte er forsøkt funksjonstestet, men hjemmelshaver opplyser at avtrekksvifte er defekt og derfor ikke funksjonstestet.

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

Det er fuktsøk overflater av gulv i nærheten av vanninstallasjoner, med normale fuktverdier på befaringsdag. Bemerkes stedvis knirk ved gange på gulv.

Godt trykk i vannkran, treg avrenning fra avløp.

Ingen komfyrvakt ved kokeplate, ei heller trådløs lekkasjesikring i form av elektronisk waterstop under oppvaskmaskin. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales likevel ettermontert.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng**Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast.
- Vannrør i metall og kobber.
- Gulvstående WC på bad.
- Stoppekrant plassert i sjakt ved siden av kjøkkeninnredning. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten.
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Utekrant. TGIU. Hjemmelshaver melder at det er avvik med utekrant. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Det bemerkes at servantskap på bad, WC og oppvaskkum på kjøkken fylles raskere enn vannet drenerer. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Vurderingen av vann og avløpsrør er basert på funksjonstesting av kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap med visuell vurdering av visuelt tilgjengelige rør. Skjulte rør i konstruksjoner og føringer er ikke vurdert.

Bemerkes noe irr på overganger av kobberrør, enkelte fuktmerker observeres i overganger avløpsrør. Det bør foretas en gjennomgang med autorisert rørlegger for en komplett tilstandsvurdering av vann og avløpsrør.

Levetid for vann og avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid.

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

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

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

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 1999

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

CTC Ferro Fil varmtvannsbereder på 194L plassert på soverom i 2.etasje.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble forøvrig ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

TG2 vurderes da bereder har passert sin forventede levetid.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**TG 3** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk, med universal skapvifte motor, plassert over avtrekk kjøkken.

Avtrekksvifte er forsøkt funksjonstestet, hjemmelshaver opplyser om at motor universal skapvifte er defekt.

Motor og kjøkkenhette må sannsynligvis utskiftes.

Det registreres ventiler i enkelte av rommene som fremstår å være naturlig tilluft i rørføringer via sjakt og kneloft, men ytterligere undersøkelser må foretas.

Det savnes tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad til bad.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisvurdering gjelder for utskifting av universal skapvifte og kjøkkenhette, dersom det avdekkes ytterligere avvik underveis, vil kostnaden bli høyere.

Merknader:

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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.

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 ikke er tette.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod under trapp med automatsikringer og 10 kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Det bemerkes at sikringer i selve skapet ikke er merket med sikringsnummer.

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

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

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

Store deler av det elektriske anlegget, herunder kabler, kontakter og brytere, vurderes å være fra byggeår. Det elektriske anlegget er således av eldre dato, og bruken av strøm er i dag vesentlig høyere enn da anlegget ble etablert. Oppgradering/utskifting av det elektriske anlegget må derfor påregnes for å tilfredsstille dagens krav og belastning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som handler om det elektriske arbeidene. Varmepumpe er installert nyere ukjent år. Hvorvidt det er flere elektriske arbeider utført uten samsvarserklæring, må ytterligere undersøkelser foretas.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke 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 håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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 foretas.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører Vinduer med 2-lags isolerglass produsert 1988. Vindu med 2-lags isolerglass produsert 2013. Takvindu i loftsetasje, ukjent årstall. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer kan med fordel justeres for optimal gange. Fremstår med alder og bruks/værslitasje. Vinduer fra 1988 vurderes å ha passert sin forventede levetid. Vindu forøvrig fremstår i normalt god stand, med normal bruks/værslitasje. Utførelse med omramming utvendig på vinduer og dører i fasaden vurderes som en uheldig løsning. Denne metoden kan medføre økt risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som igjen kan føre til fuktskader og videre følgeskader i bygget. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas. Takvindu registreres indikasjoner på fukt ved fuktsøk av overflater utforing med visuelt synlige fuktsveller. Dette vinduet gis derfor TG3. Prisvurdering ved TG3: 5000-15000kr. Dette gjelder for korrekt tetting utført ihht. gjeldende monteringsanvisning. Ved utskiftning av vindu vil prisvurdering ligge på 30 000-45 000. Hjemmelshaver opplyser at de er i kontakt med borettslagets styre for å undersøke prosess og kostnad videre. Ytterdør med 2-lags isolerglass produsert 2015. Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 2004. Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert 1988. Bemerkes svertesopp nedre del av glass ytterdør. Ytterdør og terrassedør ble visuelt undersøkt og kontrollert, normal bruksslitasje/værslitasje må forventes, justering for optimal gange bør foretas. Forøvrig i normalt god stand. Terrassedør fra 1988 vurderes passert sin forventede levetid. Defekt vrider og manglende blendelukk til lås. Vesentlige skader utvendig grunnet manglende vedlikehold. Tiltak må foretas. Slette innerdører, samtlige innerdører subber i gulv/terskel/karm. Justering og utbedring av skadet overflatebehandling må foretas. Bemerkes fuktsveller nedre del av dør inn til bad.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Entre terrasse på 12m² Bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke. Bjelkelag er ikke inspisert. TGIU. Terrassebord vurderes å ha passert sin forventede levetid, dette gjelder sannsynligvis bjelkelag også. Tiltak må foretas. Terrasse med utgang fra stue på 15m² Bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke. Bjelkelag er ytterst begrenset inspisert. TGIU. Terrassebord og bjelkelag vurderes å ha passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas. Balkong på 2m². Bjelkelag og terrassebord i impregnert trevirke. Behov for vask og vedlikehold av terrassebord og rekkverk. Sprekker i trevirke på rekkverk og terrassebord med malingsavflassing. Rekkverk er målt til 89cm. Krav til rekkverk på 1m når terrasse er plassert 50cm eller mer over terreng, etter dagens gjeldende forskrifter.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

	Flislagte vegger, en rad med fliser er foliert svart. Takessplater i himling. Innredning med slett front, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg med belysning. - Dusjkabinett - Gulvstående WC - Opplegg for vaskemaskin Overflatene fremstår med alder og bruksmerker, bemerkes fuktsveller på innredning og hull fra tidligere innredning. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning av visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdagen. Hjemmelshaver opplyser forøvrig at taket på dusjkabinettet er tildels løst.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvet har vinylbelegg, trolig fra byggeåret. Overflatene bærer preg av alder og bruksslitasje. Det er ikke foretatt måling av fallforhold rundt sluk på gulvet, da tilkomst til sluk og området rundt ikke er mulig å komme til grunnet plassering av dusjkabinett og vaskemaskin. Ytterligere undersøkelser må foretas.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkeninnredning med slette og 1-speils fronter fra 2005, ifølge eier. Samtlige fronter, benkeplate og hvitevarer er foliert. Bemerk fuktsveller spesielt rundt og i nærheten av vanninstallasjoner generelt på kjøkkeninnredning. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredning med alder og bruksmerker. Innredning er ikke inspisert under folierte overflater. Avtrekksvifte er forsøkt funksjonstestet, men hjemmelshaver opplyser at avtrekksvifte er defekt og derfor ikke funksjonstestet. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Det er fuktsøk overflater av gulv i nærheten av vanninstallasjoner, med normale fuktverdier på befaringsdag. Bemerkes stedvis knirk ved gange på gulv. Godt trykk i vannkran, treg avrenning fra avløp. Ingen komfyrvakt ved kokeplate, ei heller trådløs lekkasjesikring i form av elektronisk waterstop under oppvaskmaskin. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales likevel ettermontert.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Avløpsrør i plast. - Vannrør i metall og kobber. - Gulvstående WC på bad. - Stoppekran plassert i sjakt ved siden av kjøkkeninnredning. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten. - Opplegg for vaskemaskin på bad - Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder at det er avvik med utekran. Ytterligere undersøkelser må foretas. Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. Det bemerkes at servantskap på bad, WC og oppvaskkum på kjøkken fylles raskere enn vannet drenerer. Ytterligere undersøkelser må foretas. Vurderingen av vann og avløpsrør er basert på funksjonstesting av kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap med visuell vurdering av visuelt tilgjengelige rør. Skjulte rør i konstruksjoner og føringer er ikke vurdert. Bemerk noe irr på overganger av kobberrør, enkelte fuktmerker observeres i overganger avløpsrør. Det bør foretas en gjennomgang med autorisert rørlegger for en komplett tilstandsvurdering av vann og avløpsrør. Levetid for vann og avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid.
10.2	Varmtvannsbereder

CTC Ferro Fil varmtvannsbereder på 194L plassert på soverom i 2.etasje.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble forøvrig ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

TG2 vurderes da bereder har passert sin forventede levetid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk Vinylbelegg på gulv. Ikke tilgjengelig sluk, grunnet plassering av dusjkabinett og vaskemaskin. Sluk er derfor ikke inspisert og vurdert. Overflatene fremstår med alder og bruksslitasje. Vinylbelegg på gulv vurderes å ha passert sin forventede levetid. Tiltak må foretas. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom nedre del av vegg og det er fuktmålt normale fuktverdier på befæringsdag. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.5	Ventilasjon Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk, med universal skapvifte motor, plassert over avtrekk kjøkken. Avtrekksvifte er forsøkt funksjonstestet, hjemmelshaver opplyser om at motor universal skapvifte er defekt. Motor og kjøkkenhette må sannsynligvis utskiftes. Det registreres ventiler i enkelte av rommene som fremstår å være naturlig tilluft i rørføringer via sjakt og kneloft, men ytterligere undersøkelser må foretas. Det savnes tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad til bad. Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg. Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisvurdering gjelder for utskiftning av universal skapvifte og kjøkkenhette, dersom det avdekkes ytterligere avvik underveis, vil kostnaden bli høyere.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-