

Enebolig m/u.etg
Rugdefaret 92
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 21/05/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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:119, Bnr: 32 +36
Hjemmelshaver:	Jens Ragnar Eskerud
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	842 + 571 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

13.05.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Klarvær og ca.15 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

Forutsetninger:

****Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.**

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Stor opparbeidet skrånende tomt i boligstrøk med spredt bebyggelse. Gressplen, trær og prydbusker. Steinlagt trappeadkomst til boligen. Kort vei til tog, skoler barnehager etc.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig oppført med grunnmur over antatt krypkjeller/stubbloft. Grunnmur av Leca e.l. Yttervegger i trekonstruksjon med stående kledning og fasadeplater. Saltak tekket med betongtakstein. Renner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som fra byggeår og har naturlig bruksslitasje ihht alder. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Underetasjen er innredet, det er utlektet vegger mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer ,ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Man skal være klar over at dette er en eldre boligen med behov for modernisering/utbedringer og kan ikke sammenlignes med dagens boligstandard.

ANNET:

OPPVARMING:

Panelovner

Varmekabler på begge bad, samt hall i u.etg.

Åpen peis i 1.etg, samt kombinert ved/parafinovn. (Parafintank i hage er fjernet)

(Det er rester av rør til parafin, samt dagtank på loftet)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Opplysninger gitt av hjemmelshaver. Utfylt spørreskjema fra BMTF.

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

Innvendige varierende overflater:

VEGGER: Malte slette flater, pusset mur, tapet/strietapet, trepanel, og fliser på bad

HIMLING: Malte slette flater (juteestrie), trepanel, kvadratiske plater

GULV: Fliser, pusset betong, parkett, korkflis, fliser på bad

*Det kan forekomme mindre avvik i beskrivelse av materialtyper.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, riper og hakk med spor etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og knirk i gulv kan ofte forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

- Lagt takstein over original takpapp.
- Nytt bad 1.etg. 2009
- Ny tilkobling av avløp utenfor boligen i 1999

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 m²	S-Rom m²
U.etg	99				91	8
1.etg	123			1+38	123	
SUM BYGNING	222			39	214	8
SUM BRA	222					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		34				
SUM BYGNING		34				
SUM BRA	34					

BRA-i:

U.etg:

Entrè, vaskerom, bad, kjellerstue+ "bar", 2 soverom, 2 boder

1.etg:

Kjøkken, stue/spisestue,tv-stue, bad, 2 soverom

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

TBA: Veranda 1 m2 + hellelagt uteareal 38 m2 = 39 m2

GARASJE / UTHUS:

-Frittstående garasje oppført med reisverk i tre med stående kledning. Gruset grunn. Takkonstruksjon i tre tekket med takpapp. Manuelle porter. Garasjen har behov for oppgradering. Eier opplyser om at porten ikke lar seg lukke 100%. Det ble lagt ny takpapp i 2010. Ikke videre tilstandsvurdert.

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:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

21/05/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur av mur/betong over stubbloft eller krypkjeller med utvendig puss over bakkenivå. Byggegrunn kan ikke verifiseres 100% uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: Selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det er påvist tegn til eldre fuktsikring fra byggeår. (Asfalt emulsjon)

- Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon
- Blomsterbed, vegetasjon o.l. inntil boligen med jordholdige masser inntil muren. Dette er ikke en heldig løsning da det kan forekomme kapilært sug av fukt/vann inn i murkonstruksjonen)
- Det anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur på alle sider.
- Det er påvist spekk og riss i grunnmur fra utsiden. Årsak ikke videre vurdert da dette kan ha mange årsaksammenhenger. Bør holdes under oppsyn for å evt avdekke endringer og tettes med egnet masse for å unngå fukt/frostspreg etc.
- Det er påvist synlige saltutslag på innsiden av murveggene. Dette indikerer at det forekommer en fuktvandring i konstruksjonen og bør sees i sammenheng med foreldet drenering/fuktsikring

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år

TG 3:

Drenering/fuktsikring har passert sin forventede levetid.

Synlige saltutslag i mur.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Antatt krypkjeller med synlige ventiler på begge sider av muren. Oppbygging av etasjeskille er dermed ikke mulig å bedømme uten å rive bygningsdeler. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.

Merknader:

TG 2:

Krypkjeller uten tilgang er ansett som et avvik ihht NS 3600:2018.

*Man bør vær spesielt oppmerksom ved endringer i boligen som annen lukt (råte, mugg) svikt i golv, løse fliser etc.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Grunnmur er fylt inntil på SØR side samt delvis inntilfylt mot VEST og ØST. Det registreres fall fra mur på tilfeldige steder. På SØR side er det tilnærmet flatt terreng mot mur. Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk fra konstruksjon.

(NS 3600:2018, flatt terreng tilsier TG 2, fall mot mur gir TG 3)

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terreng ved en evt. utgraving for ny drenering/fuktsikring.

TG 2:

Flatt terreng /dårlig fall på SØR side (avvik NS 3600:2018)

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Yttervegger i trekonstruksjon med stående kledning og detaljer med fasadeplater. Antatt isolert etter eldre krav/forskrifter.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader på bakgrunn av manglende lufting.

-Det er stedvis enkelte tørkesprekker. Vedlikehold/utskifting må påregnes.

-Det er noe vegetasjon som ligger inntil bygningskroppen. Det er anbefalt å fjerne dette for at kledningen skal få tilstrekkelig lufting fra 2 sider, og ikke forkorte kledningens levetid.

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

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Ingen strakstiltak er påkrevd.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte karmen i tre. Vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Vindu på bad i 1.etg byttet 2009.

Ytterdør fra byggeår med glass og sidefelt i glass.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset/trekarm på eldre vinduer/dører stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen.

-2 stk vinduer kan falle ut ved full åpning. Disse bør utbedres for egen og andres sikkerhet. (Soverom og kjøkken i 1.etg)

-Det er stedvis avflassing av overflatebehandling. Dette kan forkorte levetiden og bør utbedres.

-Omramming rundt vinduer har mindre klaring ned til vannbrett enn anbefalt. Dette kan resultere i fuktopptak i treverket med fare for skader. Ved stikkprøver ble det ikke avdekket nevneverdige skader grunnet forholdet. Tiltak kan vurderes.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje.

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 ventilerings/lufting.

Saltak i trekonstruksjon. Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. NB! Deler av taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det er kompakttak med skråhimling. Det ak forekomme avvik ihht lufting mellom yttertak og isolering som ikke er mulig å påvise.

*Eier opplyser om at 1 takbjelke ble forsterket i forbindelse med utbedringer av mindre lekkasje fra takhatt til ventilator. Det er synlig sprekk i underkant av bjelke. Årsak ikke kjent eller videre vurdert.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

*Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje

TG 2 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.

Konstruksjonen er bygget opp med undertak av rupanel, papp,sløyfer og lekter under betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Eier opplyser om at det ble lagt sløyfer, lekter og takstein over original takpapp i 1996

*Det mangler snøfangere på takflaten.Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type tekking/takvinkel.

Merknader: -Det ble ikke avdekket skader/avvik med behov for strakstiltak.

-Synlige avskalinger av teglstein på skorstein over taket. (eier opplyser om at dette har ikke blitt bemerket av Feiervesenet)

Forventet tid for omlegging av tak med takstein er 30-60 år.

TG 2:

Selv om forventet levetid er mer enn halvvert, så er det ingen tegn til strakstiltak. Taket bør ha jevnlig tilsyn og tidspunkt for evt. omlegging er vanskelig å si noe om.

*En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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 ventilering av yttertaket.

Kaldtloft har delvis gangbart gulv.

Merknader:

Eier opplyser om at det ble foretatt utbedringer/tettinger rundt takhatt og gjennomføring til kjøkkenventilator våren 2025 grunnet mindre sporadisk lekkasje ned til underliggende soverom..

-Det er påvist en del "rusk" fra trær, dette kan tyde på at det er manglende insektnett o.l. i raft slik at løv etc blåser inn på loftet.

-Kaldtloft fremstår ellers luftig og greit ventilert.

NB! Det kan forekomme luft lekkasjer mellom underliggende rom og kaldtloft, da bruken av dampsperre og datidens byggeskikk avviker stort ihht dagens krav. Ved luftlekkasjer så kan det oppstå kondensering mot kalde overflater og man kan få svertesopp på overflater.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Utkraget liten veranda mot NORD i trekonstruksjon med utgang fra 1.etg. Forøvrig åpent hellelagt uteareal på bakkeplan. Veranda fungerer som tak over inngangspartiet.

Merknader: Veranda med normal vær og bruksslitasje. Rekkverkshøyde målt til 92 cm og er lavere enn dagens krav til sikring (100 cm). (må ikke endres) Sinkbeslag under trelemmer med avrenning mot takrenne. Vedlikehold/utskiftning må påregnes på terrasser av tre.
-Det bemerkes at steinheller har en del planhetsavvik.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp i 2009 med flislagte vegger, malte slette plater i himling. Innredning med vask, veggskap og speil på vegg. Vegghengt WC. Innmurt badekar. Elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

*Vær oppmerksom for vannsøl ved bruk av badekar da det ikke er noen form for sprutsikring mot vindu/listverk.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 5 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det registreres fall mot dørterskel fra WC mot dør. Ved en evt. lekkasje så kan det være fare for at vann vil nå tilstøtende rom. Ved normal bruk er ikke dette et problem.

TG 2:

Settes på grunn av avvik på fall ihht forskifter TEK 07.

*Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.
Sluk i plast.

Merknader: -Det er påvist banemembran ved dørterskel. Det er ikke mulig å påvise denne membranen ved sluket, men man kan anta at denne er forskriftsmessig utført.

Hullboring er foretatt fra soverom mot våtsone til vask. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier ble avdekket på befaringsdagen.

Forventet levetid membran er 20 år.

TG 2:

Settes da mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning har passert.

*Badet kan likevel ha mange år igjen med god funksjon.

7.2 Bad u.etg

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte slette flater i himling. Innredning med vask, veggskap og speil. Dusjhjørne med faste profiler. Gulvmontert WC. Naturlig avtrekk.

Merknader: Det er påvist vesentlige skader i fliser og fuger i vegg mot vaskerom. Det må påregnes oppgradering av våtrommet.

TG 3:

Se 7.2.3

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 36 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Lekkasjesikkerhet er ansett som tilfredsstillende.

-Det er påvist til dels løse fliser, samt sprekk i flis og fuger.

TG 3:

Sprekk i flis og fuger, samt hulrom til dels løs flis

Se 7.2.3

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Ukjent bruk av membran. Synlig rust i sluk og vennetlige skader i vegg som kan ha perforert membranen.

Merknader: -Det ble hullboret i vegg mot våtsone (under trapp) uten tegn til forhøyede fuktverdier på befæringsdagen.

TG 3:

Utbedring/oppussing av våtrommet må forventes på grunn av nevnte skader/avvik. Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

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

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

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplate i tre med nedfelt vask og platetopp. Oppvaskmaskin+ stekeovn tilknyttet innredning, samt frittstående kjøleskap. Ventilator i veggskap med direkte avkast.

Merknader: -Det er noe begrenset funksjon av ventilator på laveste trinn.

*Det er ikke påvist komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje

9. Rom under terreng

9.1 Innredet kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Malte varierende overflater på vegger og himling. Det er påvist ventiler i yttervegger.

*Det er viktig at ventiler holdes åpne for god luftsirkulering av rommene.

Merknader: -Overflater med brukslitasje ihht alder. Det er påvist saltutslag i malte murvegger. (Beskrevet under punkt 1.1)

-Det ble fuktmålt i tresvill i vegg mot terreng på VEST side. Det ble avdekket forhøyede fuktverdier og mindre råteskader. Ytterligere undersøkelser bør/må foretas.

*Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

-NB! Se også "Anbefalte ytterligere undersøkelser"

TG 2:

Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)

Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

U.etg har varierende overflater med fliser, parkett og synlig betong.

Merknader: -Overflater med normal bruksslitasje ihht alder. Det er påvist noe planhetsavvik på fliser.
(Antatt luke ned til krypkjeller beskrevet, hvor det anbefales ytterligere undersøkelser)

*Banketest etter "bom" (hulromslyd) under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse)

TG 2:

Settes grunnet alder og slitasje

TG 3:

Gulv /luke mot grunn må utbedres.

*Kostnadsestimat er kun ment som en lokal utbedring. Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonene

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Fuktsøk er foretatt på VEST side mot terreng, med tegn til forhøyede verdier/mindre råteskader. Ventilering av u.etg ihht eldre byggeskikk. Boligen har kun naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vegg og åpningsbare vinduer.

Merknader: -Naturlig avtrekk og tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TG 2:

Fuktmåling i vegg på VEST side. *Ytterligere undersøkelser bør/må foretas. Større avvik kan avdekkes ved åpning av konstruksjonen.

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber og plast (rør-i-rør til bad i 1.etg) , Avløpsrør er ikke synlig inne i boligen, sluk av både støpejern og plast.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran på vaskerom stenger ikke vannet ved bruk av alminnelig håndkraft. Denne bør utbedres.

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

*Innebygd sistene på WC på er ikke utført med drensspalte mot gulv. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer. (Dette er et avvik ihht byggt teknisk forskrift. Kom krav om dette i TEK 10. Var ingen krav om dette da badet ble bygget i 2009.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak

TG 2:

-Antatt avløp i støpejern. Disse bør sjekkes innvendig med kamera, da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet og bruk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder bør det holdes under oppsyn.

TG 3:

-Synlig rust i sluk i sluk på vaskerom og bad. Disse bør utbedres da det kan være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1994

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Oso på ca 200 liter plassert på vaskerom i u.etg.

Merknader: -Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

*Det er anbefalt å direktekoble VV-bereder da det kan forekomme varmgang i stikkontakt/støpsel. Støpsel bør ha jevnlig tilsyn.

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Det er noe rester av rør til parafinbrenner, dagtank på kaldtloft osv.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at oljetank ble fjernet våren 2025. Faktura/dokumentasjon er fremlagt.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via ventiler i yttervegger, samt åpningsbare vinduer. Bad i 1.etg er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte.

Merknader: -Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Dette kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering. (balansert ventilasjonsanlegg)

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

TG 2:

Naturlig avtrekk på vaskerom. (avvik NS 3600:2018)

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1969

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Sikringskap i 1.etg med skrusikringer. Det elektriske anlegget ligger for det meste skjult i vegger og tak.

*Skrusikringer er ansett som utdatert og bør vurderes byttet. Fungerer likevel greit med dagens bruk.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Lys ikke demontert for kontroll

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el-arbeider. (varmekabel på bad 1.etg)

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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 håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

-Egenerklæringsskjema er mottatt i etterkant av befaringen. Utfylt spørreskjema fra BMTF er gjennomgått.

-Det er avvik på originale plantegninger i u.etg. Deler av u.etg mot SØR er inntegnet som ikke utnyttet areal. Der hvor vi befarer en kjellerstue pdd., så er det opprinnelig inntegnet 2 boder, garderobe og et hobbyrom. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er ansett som søknadspliktige tiltak. Kjellerstue er dog ikke ansett som godkjent for varig opphold grunnet dagslysforhold. Det er kun mindre endring i 1.etg hvor det er satt opp en vegg mellom stue og tv-stue.

-Det mangler håndløper på 1 side i trappen. Dette er ansett som avvik ihht dagens forskrifter.

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.

-NB! Vaskerom er ikke beskrevet som våtrom i denne rapporten, da rommet mangler vesentlige funksjoner for å oppfylle dagens krav til et våtrom. Fungere godt med dagens bruk.

Det er svært viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Ved flytting av en fryseboks som har stått på samme sted i 30 år, ble det ved en tilfeldighet tråkket gjennom gulvet i et rom i u.etg. Det ble påvist fukt og råte i det som trolig er en eldre luke ned mot krypkjeller. Årsak ikke kjent da dette kan skyldes kondensering fra underside evt. lekkasje/kondensering fra fryseboks. Det bør/må foretas nærmere undersøkelser. Fliser må fjernes og man må avdekke omfang av eventuelle følgeskader. Eier opplyser om at fliser skal fjernes og skal utføre midlertidig utbedring i form av tildekking med en plate etter tørking.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Krypekjeller uten tilgang er ansett som et avvik ihht NS 3600:2018. *Man bør vær spesielt oppmerksom ved endringer i boligen i u.etg som annen lukt (råte,mugg) svikt i gulv, løse fliser etc.
1.3	Terrengforhold
	Flatt terreng /dårlig fall på SØR side (avvik NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje. Ingen strakstiltak er påkrevd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Vurderes på bakgrunn av alder/slitasje
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Selv om forventet levetid er mer enn halvvvert, så er det ingen tegn til strakstiltak. Taket bør ha jevnlig tilsyn og tidspunkt for evt. omlegging er vanskelig å si noe om. *En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Settes på grunn av avvik på fall ihht forskifter TEK 07. *Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Dvs. 16 mm
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjikt og sluk
	Settes da mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning har passert. *Badet kan likevel ha mange år igjen med god funksjon.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje
9.1.1	Innredet kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG 2: Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.
9.1.3	Innredet kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktmåling i vegg på VEST side. *Ytterligere undersøkelser bør/må foretas. Større avvik kan avdekkes ved åpning av konstruksjonen.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Naturlig avtrekk på vaskerom. (avvik NS 3600:2018)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Drenering/fuktsikring har passert sin forventede levetid. Synlige saltutslag i mur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.2.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Det er påvist vesentlige skader i fliser og fuger i vegg mot vaskerom. Det må påregnes oppgradering av våtrommet. Se 7.2.3
7.2.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Sprekk i flis og fuger, samt hulrom til dels løs flis Se 7.2.3
7.2.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Utbedring/oppussing av våtrommet må forventes på grunn av nevnte skader/avvik. Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskeren Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
9.1.2	Innredet kjeller Gulvets overflate
	Gulv /luke mot grunn må utbedres. *Kostnadsestimat er kun ment som en lokal utbedring. Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjonene
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Synlig rust i sluk i sluk på vaskerom og bad. Disse bør utbedres da det kan være fare for at vann vil nå tilstøtende konstruksjon. (Kostnadsestimat er kun ment som en lokal utbedring av slukene, denne summen kan variere stort da omfang av utbedring er svært varierende.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-