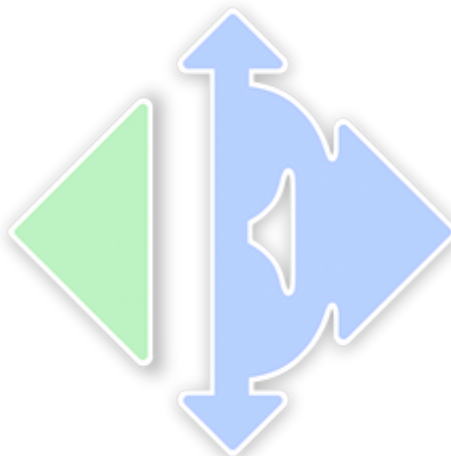


Enebolig 1 etg
Kanalbyen 11
3678 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 29/05/2025

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:242, Bnr: 216, Anr 9
Hjemmelshaver:	Ole-Mathis Nørsterud
Tomt:	16515,3, fellesområde m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Båndleggingssone. Boligbebyggelse. K 13 Kommuneplanens arealdel.
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslaget
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1912
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Yttertak er befart visuelt fra bakkenivå, og teglstein på taket er ikke løftet på. Boligen er fredet og om en knuser stein ved befaring, er det ikke lett å fremskaffe tilsvarende.
Oppdragsgiver:	Ole-Mathis Nørsterud
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Fellesareal. Stort fellesareal, med avgrenset område rundt eneboligene. Beliggende i Kanalbyen, "Hyttebyen" Notodden kommune. Etablert område for eldre fredet og vernet små eneboliger, bygget som arbeiderboliger for Tinfos. Nærhet til Notodden sentrum. Utsikt over Tinfoskanalen. Oppstilling for bil, skrånende terreng med utvendig betongtrapp, noe grøntareal.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med sparestein. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Tilbygget bod i kjeller som går under terrasse. Plate på mark ved tilbygget vindfang. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygget vindfang og tilbygget bad/bod. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Stubbeloft mot kjeller. Gesimskasser av synlig treaktro med synlige sperreender på langsider. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekktet med flat teglstein. Takkkonstruksjonen er trukket ut med slakere takvinkel over tilbygget vindfang og tilbygget bad/vaskerom. Takkkonstruksjonen har kaldt loft utenom tilbygg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1912. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Liten enebolig med god lagerplass i kjeller. Boligen er normalt vedlikeholdt, men har bruksmerker og slitasjer innvendig, det må påberegnes kostnader til noe vedlikehold. Bygningen er ca 113 år gammel. Ombygget bod i 1. etg med opplegg for vaskemaskin, er ikke bygget som våtrom eller bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Fasaden er fredet og utvendig fasade er borettslagets ansvar. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 21.08.2015. Boligen ligger i veronesone A under fredningsvedtak for Tinfos kulturmiljø.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler og borettslag, Propcloud.

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

Kjeller: Har ikke målbart areal, takhøyder fra ca 1,78 m til 1,86 m i bod 1. Ca 1,68 m i bod 2 og 3.

-Bod 1 har panel i tak og pusset og malt betongtak under utvendig terrasse. Pusset og malte betongvegger, betonggulv. Innlagt strøm. Tilgang fra utvendig boddør.

-Bod 2 har pusset og malt tak under stubbeloft. Pusset, malte og umalte betongvegger. Betonggulv. Tilgang fra plassbygget boddør utvendig. Eldre avløpsrør med stakeluke. Nyere merket hovedstoppekran. Varmekabel på vannledning. Sluk i gulv. Opplegg for vaskemaskin. Eldre utslagsvask og vannkran med kaldt og varmt vann (eldre vaskekjeller). Åpen vannrørføring av kobberør.

-Bod 3 har stubbeloft i tak, pusset og upusset betongvegger, betonggulv. Pusset teglpipe med sotluke. Trapp til gjentettet kjellerlem. 194 L varmtvannsbereder fra 2017 med stive kobberør og stikkontakt. Synlige avløpsrør fra kjøkken med stakeluke. Åpne vannrør av kobber og nyere PVC-rør til kjøkkeninnredning.

Listverk: Ingen listverk. En plassbygget innerdør av trepanel fra byggeår. Generelt: Kjellerboder fra byggeår. Eldre røffe overflater. Mye riss både horisontale og vertikale riss i grunnmur. Vanninnsig fra utvendig terreng. Ingen lufteventiler i yttervegger, men det er satt inn ventiler i to vindu.

-Vindfang har malt MDF-panel i tak, delvis skråtak. Malt MDF-panel på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sikringsskap med automatsikringer.

-Kjøkken har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Pusset pipe uten vedovn. Åpning til stue.

-Stue har malt panel i tak, malt panel på vegger og plater med tapet på vegger, laminatgulv. Pusset pipe og brannmur med vedovn. Dobbel terrassedør. Åpning til kjøkken. Varmepumpe fra 2022. Røykvarsler i tak.

-Soverom har malt panel i tak, malt panel på vegger, malte plater på gulv. Ventil i tak som mest sannsynlig går til loft eller i teglpipe. Ventil i yttervegg. Plassbygget skap. Brannslukningsapparat.

-Bad/WC har malte plater i tak, skråtak. Våtromsplater på vegger, flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. Sluk i gulv. Vegghengt dusjarmatur mot rom med opplegg for vaskemaskin. med dusjforheng. Gulvmontert WC. Åpen rørføring ned i gulv. Åpen rørføring fra vask til rom med opplegg for vaskemaskin. Enkel, hvit baderomsinnredning med underskap, heldekkende vask, speilskap med lys og kontakt. Vindu i våtsone. Avtrekksvifte på yttervegg.

-Bod med opplegg for vaskemaskin har våtromsplater i tak, skråtak. Våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv. Opplegg for vaskemaskin, ventil i yttervegg. Plassbygget skap. Montert brannslange.

Listverk: malt listverk. Profilerte taklister, profilerte og glatte gerikter. Profilerte og glatte gulvlister. Innerdører: Eldre hvite kostmalte og slette finerdører med vanlig dørterskel. Hvit fabrikk malt lett MDF-dør med tre speil, vanlig dørterskel. Skyvedør mellom vindfang og kjøkken. Hvit, fabrikk malt og tung MDF-dør med fire speil. Innerdører har bruksmerker og slitasjer. Knirk i dørterskel. Ingen flat terskel til bad. Plassbygget kottør til vaskerom. Skyvedør går trangt. Generelt: Eldre og nyere overflater med bruksmerker og slitasjer.

Kosmetisk kryp i listverk. Nyere og eldre listverk. Riss i vegger. Knirk i gulv. Bruksmerker på gulv, mest synlig på soverom. Trebjelkelag fra byggeår med markerte skjevheter og svanker på stedvis +/- 50 mm. Bom i gulvflis på vindfang. "Vaskerom" er ikke komplett bygget som våtrom. Antatt eldre ombygget kott. Kun ventil i yttervegg på soverom. Ingen ventiler ellers. Ingen ventiler i vinduer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1912. Boligen fremstår stort sett som bygget. Det foreligger opplysninger følgende endringer med usikre årstall, 2000-tall:

- Taktekking av teglstein og takrenner med beslag
- Vinduer, ytterdør og terrassedør i 1. etg
- Kjøkkeninnredning
- Bad/wc
- El-anlegg
- Etterisolert loft
- Varmtvannsbereider

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	2 265 000,-	
- Fradrag:	1 195 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 070 000,-	1 070 000,-

Tomteverdi:	0,- Fellesområde
-------------	-------------------------

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

Låneverdi:	800 000,- (80%)
-------------------	------------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 20 000,-

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
1.etg	50	0	0	7	50	0
SUM BYGNING	50	0	0	7	50	0
SUM BRA	50					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1.etg: Vindfang, kjøkken, stue, soverom, bad/WC, bod med opplegg for vaskemaskin.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Boligen har en bod i 1. etg som er ombygget og har opplegg for vaskemaskin, boden er ikke bygget som våtrom eller bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Rommet settes som P-rom, men ikke som våtrom. Kjeller har ingen målbare arealer grunnet lave takhøyder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Rom med opplegg for vaskemaskin; "Vaskerom" er ikke komplett bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom, antatt ombygget kott/bod..

ANDRE MERKNADER:

Boligen har lite ventilering. Boligen ligger under fredningsvedtak for Tinfos Kulturmiljø og alle fasader er underlagt vernesone A.

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:***Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektleidelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

29/05/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med sparestein. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Tilbygget bod i kjeller som går under terrasse. Plate på mark ved tilbygget vindfang.

Merknader: Utvendig fasade og fundamentering er del av borettslagets ansvar. Grunnmur fra byggeår 1912, riss og sprekker, både horisontale og vertikale, til dels store sprekker. Fuktig mot grunn i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår.

Merknader: Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår. Drenering av boligen er del av borettslagets ansvar. Det er ingen rom for varig opphold i kjeller, det er noe fuktinnslag fra utvendig grunn.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygget vindfang og tilbygget bad/bod. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på langsider.

Merknader: Bygning med fredet fasade fra 1912. Sprekker i ytterkledning, noe avskalling av overflatebehandling. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på boligen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Grønne kostmalte doble og enkle sidehengslet vinduer fra byggeår innsatt i kjellermur. Grønne kostmalte plassbygget boddører fra byggeår innsatt i kjellermur. Hvite fabrikkmalte sidehengslet koblet vinduer fra 2000-tall. 1 hvitt fabrikkmalt sidehengslet vindu i vindfang fra 2010. En hvit fabrikkmalt hoveddør fra 2000-tall med slett innvendig overflate. To glass i dørblad og dørblad utvendig med eldre panelfasade. Hvit, fabrikkmalt dobbel terrassedør fra 2000-tall. 4 inndelte glass i hver dør. Glass har brystningshøyde på ca 25 cm fra gulv. Hvitt fabrikkmalt fastkarmvindu på loft. Hvitt fabrikkmalt topphengslet vindu fra 2000-tall på bad.

Merknader: Vinduer og ytterdører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Kjellervinduer og plassbygget boddører fra byggeår anses utgått på levetid, men står i vernet fasade. Hvite fabrikkmalte vinduer, ytterdør og terrassedør gis TG 1, men har bruksmerker og noe etterslep på utvendig vedlikehold. Noe værbitte vinduer. Terrassedør må justeres og har en sprekk i utvendig tetteliste. Ingen ventiler i vindu. Bruksmerker på hoveddør. Det forutsettes at glass i terrassedør som går ned mot gulv har sikkerhetsglass. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med flat teglstein. Takkonstruksjonen er trukket ut med slakere takvinkel over tilbygget vindfang og tilbygget bad/vaskerom. Takkonstruksjonen har kaldt loft utenom tilbygg. Teglpipeline over yttertak. Snøfangere. Feietrinn.

Merknader: Fredet fasade. Takkonstruksjon generelt fra 1912, gis TG 2. Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Det er råteskade på taktro og taksperre ved tilbygget inngangsparti. Ingen luftet konstruksjon. Fuktutsatt overgang på yttertak ved tilbygg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1912

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekket med flat teglstein. Eldre taktro. Teglstein er nyere enn opprinnelig byggeår.

Merknader: Fredet fasade. Visuelt befart, det er ikke tråkket på takstein av tegl på befaringsdagen, eller løftet på takstein, grunnet fare for knusing av eldre takstein. Fuktutsatte overganger ved vindski der takvinkel er slakere. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Ingen bølge på topp av pipe.

Takrenner og nedløp av galvanisert stål. Takfotbeslag, israftbeslag, pipebeslag, Nedløp er ført vekk fra grunnmur. Takrenner, nedløp og beslag er fra antatt 2000-tall.

Merknader: Fredet fasade. Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Pipe uten bøyle på topp.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra utvendig luke i gavl. Loftet er etterisolert med blåseisolasjon og det er laget klart for luftespalter ved raft. Synlig tretaktro og plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Synlig pusset teglpipe og en synlig luftekanal ført over tak. Vindu i motsatt gavl.

Merknader: Luftekanal er asbestholdig. Pipe har feieluke som er utilgjengelig da det ikke er laget gangbane ved etterisolering med blåseull. Eldre fuktskjolder rundt pipe og luftekanal. Usikker dampspærre mot varmt rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Åpen terrasse med tilgang fra terrassedør i stue. Plasstøpt betonggulv som tak over kjellerbod 1. Rekkverk av smijern med rekkverkshøyde på 86 cm.

Merknader: Eldre betonggulv med riss. Ingen tetting mot underliggende bod, kun betonggulv. Riss og sprekker på ytterkledningen som ligger mot terrassebeslag. Lavt rekkverk på vernet fasade. Utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår. Fundamentert i kjeller. Sotluke i kjeller. Feieluke på loft. Ventiler i teglpipe. Pusset og malt pipe og brannmur i 1. etg. Vedovn med glass i stue (nyere). Teglpipe over yttertak med pipebeslag. Feietrinn.

Merknader: Teglpipe fra byggeår 1912. Ingen tilgjengelig feieluke på loft, ingen brannhemmende sikring under feieluke. Ingen bøyle på topp av teglpipe. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Stubbelloft mot kjeller.

Merknader: Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår 1912. Knirk i gulv, større planavvik på +/- 50 mm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 3 stk boder

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

3 stk boder - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller fra byggeår 1912. Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Kun boder. Røffe eldre overflater. Tildels større riss i bod 1. Lave takhøyder. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

3 stk boder - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller fra byggeår 1912. Ingen rom for varig opphold. Kun boder. Eldre røffe betonggulv fra byggeår med nivåforskjeller. Eldre kalk, salt og fuktutslag Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1912 som er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i rom under terreng, ingen rom for varig opphold og kun vegger av betong. Det er ikke registrert fukt i stubbeloft på befaringsdagen. Lite ventiler i kjellervegger.

Merknader: Ingen rom for varig opphold. Kun kjellerboder. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1912 som er risikokonstruksjon for fukt. Lite ventiler i kjellervegger, vernet fasade. Fukt som renner fra utvendig grunn kan forekomme.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 1.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, skråtak. Våtromsplater på vegger. Vegghengt dusjarmatur mot bod med opplegg for vaskemaskin. Dusjforheng. Gulvmontert WC. Åpen rørføring fra vask til bod med opplegg for vaskemaskin. Enkel, hvit baderomsinnredning med underskap, heldekkende vask, speilskap med lys og kontakt. Vindu i våtsone. Avtrekksvifte på yttervegg.

Merknader: Våtrom fra 2000-tall. Lite våtrom med skråtak og vindu i dusjnise som er utsatt for fukt. Bruksmerker. Flekker og misfarging av fuger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. Sluk i gulv. Oppkant ved dørterskel.

Merknader: Våtrom fra 2000-tall. Bruksmerker, misfarging og flekker på fuger. Ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall til sluk, men oppkant ved dørterskel som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2000-tall
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, antatt smøremembran på gulv. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom som har våtromsplater på vegg med opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2000-tall. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, hele rommet er våtrom grunnet rommets størrelse og det er skråtak som er våtsone uten membran. Vindu i våtsone med kun dusjforheng som er fuktutsatt. Rørgjennomføringer i vegg og gulv uten mansjetter. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 of 10.2.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2000-tall
 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 råtne i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i vinkel fra 2000-tall. Overskap på vegg mot soverom. Mørkebrune/sorte slette overflater med struktur. Laminert grå benkeplate med nedfelt stålkum. Mosaikkflis på vegg mellom benkeplate og overskap. Integrert stekeovn og koketopp. Integrert vaskemaskin. Avtrekksvifte ført i kanal over tak. Pipe på kjøkken uten vedovn.

Merknader: Kjøkkeninnredning i OK stand med bruksmerker gis TG 1. Noe generelt knirk i trebjelkelag fra byggeår. Hendelen som er til å tette vaskekum er ødelagt. Benkeplate ligger mot vindusforing og vindusforingen har fuktmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2000-tall og eldre

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner fra 2000-tall. Gulvmontert wc på bad. Eldre avløpsrør med stakeluke i kjeller. Nyere merket hovedstoppekrant i kjeller. Varmekabel på vannledning i kjeller. Opplegg for vaskemaskin i kjeller og i eget rom 1. etg. Eldre utslagsvask og vannkran med kaldt og varmt vann i eldre vaskekjeller. 194 L varmtvannsbereder i kjeller. Synlige avløpsrør fra kjøkken med stakeluke i kjeller. Åpne vannrør av kobber og nyere PVC-rør til kjøkkeninnredning. Åpen vannrørføring av kobberør. Offentlig VA.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner fra 2000-tall i ok stand. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Eldre bunnledninger.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

194 L varmtvannsbereder fra 2017 med stive kobberør og stikkontakt. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv i kjeller.

Merknader: 194 L varmtvannsbereder fra 2017. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2022

Varmepumpe fra 2022 plassert i stue 1.etg.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger teglpipe. Avtrekk fra kjøkken over tak. Avtrekk fra bad.

Merknader: Avtrekk over yttertak er kondensutsatt. Asbestholdig avtrekksrør på loft. Kun ventiler i to vinduer i kjeller. Kun veggventil i soverom 1. etg. Ingen ventiler i vinduer. Vernet fasade. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen frittstående garasje eller uthus.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 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 totalrehabilitert ca. 2000-tall-delvis

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Opprinnelig eldre anlegg. Nyere sikringsskap med automatsikringer fra antatt 2000-tall plassert i vindfang. El-anlegg fra 2000-tall på kjøkken og bad. Eldre el i kjeller.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Både eldre og nyere el-anlegg. Eldre anlegg i kjeller. Både jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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 bygget.

TILLEGGSPOLYSLINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på bolig fra 1912 eller senere tilbygg. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Det er ikke fremlagt noen tegninger.

Kanalbyen borettslag: Fellesgjeld kr 4 435 192,- hvorav leilighetens andel er kr 170 703,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på bolig, renter, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale felleskostnader kr 5 174,- pr mnd. Inkludert Altibox.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	3 stk boder Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	3 stk boder Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2
9.1.3	3 stk boder Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-