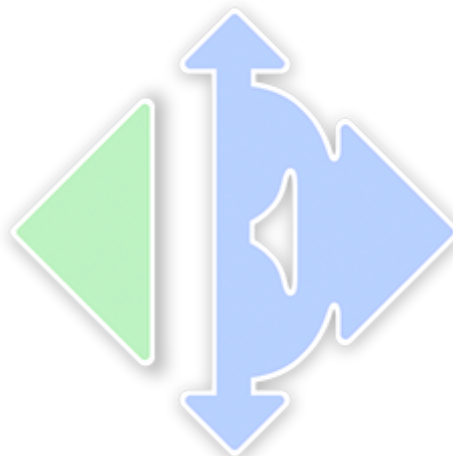




Enebolig
Nygårdsjordet 32
2022 Gjerdrum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 28/06/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:46, Bnr: 489
Hjemmelshaver:	Svein Nygård
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 025,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	LNFR Id KP 2012 - 2024
Offentl. avg. pr. år:	Kr 9 331,84 i 2023
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	1957

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

11.06.2024

Oppholdsvær og 16 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Forutsetninger:

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

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

Det er en nedgravd septiktank på eiendommen, den er ikke inspisert eller satt tilstandgrad på.

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

Oppdragsgiver:

Svein Nygård

Tilstede under befaringen:

Svein Nygård

Fuktmåler benyttet:

MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat tomt med gruset ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplanting.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført 1957. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen holder en ok standard med noe fuktproblem i kjelleretasje, bad har behov for strakstiltak grunnet alder og tilstand. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner og peisovn i gang.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 11.06.2024.
Egenerklæringsskjema 19.06.2024.
Megler (meglerpakken) 19.06.2024.

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

Kjellervegger: Malt mur.
Kjellertak/himlinger: Malte trepanel.
Kjellergulv: Malt betong.

1.etasje vegger: Malte plater, malt mur, fliser og malt strie.
1.etasje tak/himlinger: Malte plater.
1.etasjer gulv: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entre/gang, bod, stue og soverom:

Vegger, tak/himlinger og gulv har alder og bruksslitasje som må forventes utifra bruk og alder. TG2

Trapp ned til kjelleretasjen har aldersslitasje og mangler håndrekke på begge sider. TG2

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1.etasje, målt normale verdier. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 15mm til 25mm. TG2
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i soverom og kjøkken på 25mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Mindre skjevheter observert i tak/himlinger på stue (normalt iht. til alder/ byggeår).

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Nye fliser på bad i 2008.

Ny knotteplast med dreneringsrør i 2004.

Malt utvendig i 2022.

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
Kjelleretasje	13					13
1.etasje	38			4	37	1
SUM BYGNING	51	0	0	4	37	14
SUM BRA	51					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

51m².
 Kjelleretasje: Bod (vaskerom).
 1.etasje: Entre/gang, bod, bad, stue, kjøkken og soverom.

BRA-e:

0m².

MERKNADER OM AREAL:

Fra og med 01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. [https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal- og volumberegninger-avbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/). I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 51m².

Kjelleretasje: Bod (vaskerom).

1.etasje: Entre/gang, bod, bad, stue, kjøkken og soverom.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 51m².

Kjelleretasje: Bod (vaskerom).

1.etasje: Entre/gang, bod, bad, stue, kjøkken og soverom.

TBA: 4m².

Entreveranda.

P-rom: 37m².

1.etasje: Entre/gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

S-rom: 14m².

Kjelleretasje: Bod (vaskerom).

Målt takhøyde på stue 1.etasje 2,40m.

Målt takhøyde i kjellerrom 2,06m.

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 befaringdagen som vurderes om hva det betegnes som 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 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.

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

GARASJE / UTHUS:

Eiendommen har ingen garasje.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

28/06/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

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

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

Pusset grunnmur i betong fra byggeår med synlig grunnmursplast (knotteplast) fra 2004.

Det er stedvis glipper mellom klemlist og grunnmur. TG2

Grunnmur fremstår ellers i grei stand.

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

Utvendig fuktsikring/drenering er i fra 2004, det registreres fukt i betongdekke og nedre del av yttervegger i kjelleretasje dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plate) til grunn og at det kan være noe dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1.1. og 9.1.3.

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

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

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Flat tomt med gruset ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplanting.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført med tradisjonelt trebindingsverk, antatt isolert etter eldre krav, Utvendige flater av malt/beiset stående trepanel fra byggeår.(nymalt i 2022)

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning. TG2

Grunnet alder og tilstand settes tilstandsgrad TG2

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

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



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.

Vinduer med malte og lakkert trerammer har dobbelt isoleringsglass i 1. etasje fra 1970 på kjøkken og vindu på stue fra 2004.

Vinduer med malte trerammer har dobbelt isoleringsglass i kjelleretasje av nyere dato.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, hvor det avdekkes at vindu på bad er skrudd igjen og kan ikke åpnes, det er mest sannsynlig ødelagt. TG3

Utskifting av vindu på bad må utføres i nær fremtid. Resterende vinduer i 1. etasje har små fuktskader, avflassing av maling på utsiden og har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid. TG2

Kjellervinduer fremstår i normalt god stand. TG1

Det ble ikke registret punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme flere punkterte glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt samme produksjons år ca 2010.

Innvendige dører med glatte hvitmalt overflater.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Ytterdør og innedører har passert med enn halvpartene av sin forvente levetid, det er små merk på overflaten stedvis. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Befaring ble utført fra bakkeplan og fra krypeloft.

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

Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2

Det mangler taktrinn. TG2

Takstein har alder og værslitasje. TG2

Takrenner og nedløp i lakkert stål fra byggeår, takrenner har noe nedbøyninger og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

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

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

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

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



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertaket er tekket med ru takstein fra byggeår og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra loft.

Det er fuktskjolder i undertak rundt skorstein. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på loft. TG2

Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Peisovn i gang.

Peisovn fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.

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

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

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

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

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



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft med adkomst vis luke på yttervegg i inngangsparti, loft har gangbart gulv.

Gulvpanel virker noe løse og har behov for utskifting i nær fremtid. TG2

Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2

Det er fuktskjolder rundt skorstein og på skorstein. TG2

Det er vepsebøl ved takmøne og ved gavlvegg. TG2

Alder og bruksslitasje. TG2.

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entreveranda på 4m2 oppført i støpt betong og belagt med fliser på støpt trapp.

Betong på undersiden av verandaen har sprekt opp og sunket ned i terrenget, det må etableres ny entreveranda med trapp. TG3

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plaststøpt betong er 40 - 80 år.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 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.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte plater.

Bad fra flere årganger inneholder:

Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt speil.

WC på sokkel.

Fliser har alder og bruksslitasje med bom i fliser i dusjsone. TG2

Hjemmelshaver opplyser at det har blitt lagt flis på flis i 2008.

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

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

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

TG 3 7.1.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Malt flis på flis fra flere årganger.

Dusjsone har sokkelflis som hindrer en eventuell vannlekkasje fra servant eller WC til å nå frem til sluk. TG3

Sprekker og bom i fliser i dusjsone, dusjsone virker noe utett. TG3

Ukjent om det er tilstrekkelig membran i dusjsone.

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



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.

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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Ingen synlig mansjett eller klemring i sluk TG3. Soilrør under bad har mye rust og det ble fuktsøkt høye verdier i tak/himlinger under bad, bad virker utett. TG3

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom kjøkkenvegg. Ved en hull boring der kan det føre til skade på vannrør. TGIU

Membran har antatt passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran. TG2

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

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

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

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

Vegger: Malt strie.
Tak/himling: Malte plater.
Gulv: vinylbelegg.

Kjøkken fra ca 1972 inneholder:
Kjøkkeninnredning malt fronter og skuffer.
Laminert benkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
Varmtvannsbereider under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator fra ca 1980 med kullfilter.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.
Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og strievegger er 6 - 10 år.

9. Rom under terreng

9.1 Bod (vaskerom)

TG 2 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er påvist setninger eller jordtrykk.
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger: Malt mur.
Kjellertak/himlinger: Malt trepanel og malt betong.

Det er setningsprekker på enkelte steder i yttervegger som kommer fra jordtrykk eller bevegelse i grunn. TG2.
Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Avflassing av maling svertesopp og fuktblærer under malingen på vegger. TG2
Det er kondens og rust på røroppheng i kjeller Se punkt 10.1. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utbedres mekanisk eller elektrokjemisk av betongvegger er 15 - 40 år.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Gulv: Malt betong.

Det er synlig setningsprekker stedvis i kjelleretasjen. TG2

Noe avflassing av maling. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

Det er fuktsøkt høye verdier i betongdekke og nedre del av yttervegger i kjelleretasje dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være noe dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler. Se punkt 10.3. TG2

Merknader:

10. VVS**TG iu** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeåret.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i metal og noe i plast og vannrør i plast, metal og kobber.

WC på sokkel på bad.

Sluk i kjellerrom og på bad.

Hovedstoppekran plassert i kjeller.

Opplegg for vaskemaskin i kjeller.

På befaringdagen ble det ikke funksjonsteste vann og avløpt grunnet at vann var skrudd av og det er mye rust på avløpsrør i kjeller. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

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

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

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

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

TG iu 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca 1980

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra ca 1980 plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, varmtvannsbereder var skrudd av på befaringdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

Varmtvannsbereder har ingen synlig lekkasjesikring og har passert mer enn sin forvent levetid.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Eneboligen blir oppvarmet av panelovner og peisovn i gang.

Panelovner er ikke funksjonstestet. TGIU.

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

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduer, elektrisk baderomsvifte på bad og kjøkkenventilator med kullfilter.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selv om dette ikke er ett krav fra byggeår. Kjøkkenventilator med kullfilter fra ca 1980 har aldersslitasje. TG2 Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i kjeller. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 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 år.

Det elektriske anlegget ble installert i flere år ganger.

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 ingen kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke 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.

Sikringsskap plassert på vegg i gang.

Automatsikringer og skrusikringer.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring.

Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap og anlegget har alderslitasje.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

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

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

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



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av denne boligen.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke etter dagens forskrifte, det mangler håndrekk på beggesider i trapp ned til kjellerrom.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er stedvis glipper mellom klemlist og grunnmur. TG2 Utvendig fuktsikring/drenering er i fra 2004, det registreres fukt i betongdekke og nedre del av yttervegger i kjelleretasje dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plate) til grunn og at det kan være noe dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1.1. og 9.1.3.
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2 Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
2.1	Yttervegger
	Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning. TG2 Grunnet alder og tilstand settes tilstandsgrad TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2 Det mangler taktrinn. TG2 Takstein har alder og værslitasje. TG2 Takrenner har noe nedbøyninger og har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Det er fuktskjolder i undertak rundt skorstein. TG2 Det er fuktskjolder rundt skorsteinen og på selve skorsteinen inne på lofte. TG2 Fuktskjolder ser ut å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser må gjøres. Peisovn fremstår i grei stand, grunnet alder settes tilstandsgrad TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Gulvpanel virker noe løse og har behov for utskifting i nær fremtid. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting ut fra gavlvegg eller ut mot gesims. Det anbefales å etablere veggventil i yttervegg. TG2 Det er fuktskjolder rundt skorstein og på skorstein. TG2 Det er vepsebol ved takmøne og ved gavlvegg. TG2 Alder og bruksslitasje. TG2.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Fliser har alder og bruksslitasje med bom i fliser i dusjsone. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning har alder og bruksslitasje som må forventest utifra alder. TG2
9.1.1	Bod (vaskerom) Veggenes og himlingens overflater
	Det er setningsprekker på enkelte steder i yttervegger som kommer fra jordtrykk eller bevegelse i grunn. TG2. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Avflassing av maling svartesopp og fuktblærer under malingen på vegger. TG2 Det er kondens og rust på røroppheng i kjeller Se punkt 10.1. TG2
9.1.2	Bod (vaskerom) Gulvets overflate
	Det er synlig setningsprekker stedvis i kjelleretasjen. TG2 Noe avflassing av maling. TG2
9.1.3	Bod (vaskerom) Fuktmåling og ventilasjon
	Det er fuktsøkt høye verdier i betongdekke og nedre del av yttervegger i kjelleretasje dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det kan være noe dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler.. Se punkt 10.3. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selv om dette ikke er ett krav fra byggeår. Kjøkkenventilator med kullfilter fra ca 1980 har aldersslitasje. TG2 Det er ikke tilstrekkelig veggventiler i kjeller. TG2
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap og anlegget har alderslitasje. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Resterende vinduer i 1.etasje har små fuktskader, avflassing av maling på utsiden og har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2</p> <p>Ytterdør og innedører har passert med enn halvpartene av sin forventede levertid, det er små merk på overflaten stedvis. TG2</p> <p>Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, hvor det avdekkes at vindu på bad er skrudd igjen og kan ikke åpnes, det er mest sannsynlig ødelagt. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende 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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Betong på undersiden av verandaen har sprekt opp og sunket ned i terrenget, det må etableres ny entrevaranda med trapp. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende 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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Dusjsone har sokkelflis som hindrer en eventuell lekkasje fra servant eller WC til å nå sluk. TG3</p> <p>Sprekker og bom i flis i dusjsone, dusjsone virker noe utett. TG3</p> <p>Ukjent om det er tilstrekkelig membran i dusjsone.</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende 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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-</p>
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Ingen synlig mansjett eller klemring i sluk TG3.</p> <p>Soilrør under bad har mye rust og det ble fuktsøkt høye verdier i tak/himlinger under bad, bad virker utett. TG3</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende 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.</p> <p>Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-</p>