

Våning 1 1/2 etg med flere bygninger
Bondalsvegen 401
3697 Tuddal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 15.05.2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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 ferdiggattest, 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:108, Bnr: 3 og 4
Hjemmelshaver:	Gunn Marit Stuverud Bekkhus
Tomt:	3 teiger totalt: 489165.2 m ²
Konsesjonsplikt:	Boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann
Avløp:	Privat avløp
Regulering:	Nåværende. LNRNF - tiltak for stedbunden næring, kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggear:	Ukjent
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.05.2026
Forutsetninger (hindringer):	Ingen luke i 2. etg for inspeksjon av takkonstruksjon innvendig eller på tilbygg over bad/wc. Ingen inspeksjonsmulighet under tilbygg.
Oppdragsgiver:	Olaf Bekkhus
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Stor eiendom på totalt drøye 489 dekar med skog og utmark. Beliggende med tilgang fra Bondalsvegen i Tuddal, Hjartdal kommune. Tunet har skrånende naturtomt, omgitt av naturlig vegetasjon, fjell og natur, og ligger i landlige omgivelser i LNF-område. Tomten/tunet består av i alt 6 stk eldre bygninger. Eiendommen generelt er registrert med 12 eldre bygninger pr dd. Selger opplyser at gnr 108 bnr 4 som har en registrert eldre annen landbruksbygning også medfølger salget av eiendommen gnr 108 bnr 3. 108/4 er ett feste med fiktive grenser og ett oppgitt areal på 100 m².

OBS: Før salg vil fritidsboligen på Bondalsvegen 414 som er registrert på 108/3 med tilhørende BID 166034353 og 166034345 skilles ut med ett areal på ca 2,5 dekar som kommer til fratrekk på 108/3 og følger ikke med på salget av 108/3.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, sand, jord og steinholdig grunn. Grunnmur av stablet og muret gråstein med delvis jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår med stubbeloft mot grunn og mot jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Konstruksjon av tømre på våning og konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår på tilbygget vindfang, bad, wc og gang. Ytterkledning av tømmermannspanel og trepanel med over og underligger/lektekledning. Vannbrett med belte på ytterkledning mellom 1.etg og 2.etg. Innkasset lafteknuter. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. (En ukledd gavlvegg med synlig tømre). Gesimskasser av synlig tretakro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider og synlige åser på gavl. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår, delvis takro av trebord tekket med bølgeblikk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Våningshus 1 1/2 etasje med loft, opprinnelig bygget i 1900 +- (ukjent årstall). Våningen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt. for vesentlige endringer etter byggeår. Våning med meget lav standard. Det er stort etterslep på vedlikehold både utvendig og innvendig. Bygningen er nærmes kondemnabel og det må foretas større renovering og påkostninger for ivareta eldre tømmerdel. Bygningen har skader etter langvarige vannlekkasjer på kjøkken. Det er innlagt vann og etablert wc, men det er ingen fungerende våtrom, wc eller kjøkken. Våningen har ingen fungerende el-anlegg. Det foreligger ingen sikre årstall angående byggeår eller når det er foretatt utvendig ytterkledning mm. Bygningen har fuktig jordkjeller med sopp og råte i bjelkelag. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampspærre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten

ANNET:

Selger har eid festeeiendommen siden 01.09.1993. Før salg vil fritidsboligen på Bondalsvegen 414 med tilhørende BID 166034353 og 166034345 skilles ut med ett areal på ca 2,5 dekar som kommer til fratrekk på 108/3 og følger ikke med på salget.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/hjemmelshavers opplysninger, og PropCloud.

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

1.etg: Takhøyde er fra 2,15 m til 2,28 m.

-Vindfang har malt panel med dragere i tak, malt panel og malte plater på vegger, samt malt tømre. Gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn/jordkjeller. Tett svingtrapp til 2.etg med plassbygget kott under trapp.

-WC har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn/jordkjeller. Ventil i yttervegg. Gulvmontert WC, vask.

-Bad har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv under badekar. Ventil i yttervegg. Vask, badekar og 120 L eldre varmtvannsbereder.

-Kjøkken har malt panel i tak med malte dragere, malte tømmervegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn/jordkjeller. En eldre veggghengt varmtvannstank. Brannmur med vedovn og røyr. Ventil i pipe.

-Stue har malt panel i tak med malte dragere, malte tømmervegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn/jordkjeller. Kjellerlem til jordkjeller. Plassbygget peisgrue som er pusset og malt, og innsatt vedovn.

Listverk: Malt listverk. Drammen taklister og glatte taklister. Profilerte gerikter og glatte gerikter. Glatte gulvlister. Innerdører: Eldre beiset heltredører med fire speil og eldre, slette finerdører. Ingen luftet dørterskler. Vanlige dørterskler og eldre tilhugget dørterskel.

Generelt: Eldre bygning med behov for totalrenovering av alle innvendige overflater. Stort etterslep på vedlikehold. Bygningen er ubebolig og anses som kondemner. Det er ingen fungerende rom. Ingen fungerende våtrom. Det er mye muselort i alle rom. Fuktskader i tak, vegger, og råttent trebjelkelag. Bjelkelag ligger mot grunn og mot fuktig jordkjeller med sopp. Det lukter fukt og råte etter vannlekkasje på kjøkken. Kjøkken er totalt råttent på gulv og innredning. Innvendig trapp har ingen rekkverk eller håndløper på vegg.

Avstand mellom etasjeskiller og trappene på 1,74 m.

2.etg: Takhøyde er fra 1,86 m til 2,28 m. Lave takhøyder med gulvareal på 50 m².

-Gang har røstet tak, lav takhøyde. Ingen himling, ser rett opp i bølgeblikkplater. Uisolerte vegger av utvendig trepanel og tømmervegger, malt tregulv. Tett svingtrapp ned til 1.etg med avstand fra takås til gulv på 1,58 m.

-Mellomgang har røstet tak, lav takhøyde. Ingen himling, ser rett opp i bølgeblikkplater. Uisolerte vegger av utvendig trepanel og tømmervegger, malt tregulv. Åpning til gang.

-Rom 1 har malt panel i tak med malte åser. Røstet himling. Malt panel på vegg og malte tømmervegger. Gulvteppe på tregulv. Sikringsskap med porselenssikringer. Hovedsikring.

-Rom 2 har malt panel i tak, både flat himling og delvis skrå himling. Synlige malte åser i skrå himling. Malte tømmervegger. Gulvteppe på tregulv. Pipe av muret gråstein.

Listverk: Ingen listverk i gang og mellomgang. Malt listverk ellers. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Eldre malte heltredører med tre speil. Eldre vanlige dørterskler. Lave dører på ca 1,70 m. Generelt: Eldre bygning med stort etterslep på vedlikehold. Alle overflater må totalrenoveres. Lave takhøyder der kun 6 m² er målbart bruksareal. Muselort. Uisolert gang og mellomgang. Ingen taktro i gang og mellomgang. Plassbygget pipe går i oppløsning. Ingen fungerende elektrisk anlegg. Større skjevheter på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Våningshus 1 1/2 etasje, opprinnelig bygget som tømre i 1900 +-. Tilbygget antatt på 1950/60-tall. Det foreligger ingen opplysninger om endringer. Tilbygg har i sin tid etablert bad og wc.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	3 060 000,-	
- Fradrag:	3 011 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	49 000,-	49 000,-

Tomteverdi: **1 700 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 950 000,-

Låneverdi: **1 560 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Eiendommen består av 12 eldre bygninger pr dd og det medfølger ett feste på 108/3 som også har en eldre bygning. Det er totalt ca 489 dekar utmark og skog utenom gårdstunet. Det er ingen tilsvarende eiendommer å sammenligne med i området. Eiendommen har boplikt. Før salg vil fritidsboligen på Bondalsvegen 414 med tilhørende BID 166034353 og 166034345 skilles ut med ett areal på ca 2,5 dekar som kommer til fratrukk på 108/3 og følger ikke med på salget. Markedsverdien vurderes skjønnsmessig til kr 1 950 000,-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etg	58	0	0	0
2.etg	6	0	0	0
SUM BYGNING	64	0	0	0
SUM BRA	64			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Vedskjul	0	15	0	0
Eldhus	0	15	0	0
Bur/loft	0	0	0	0
Låve/fjøs	0	89	0	0
SUM BYGNING	0	119	0	0
SUM BRA	119			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Stall/løe	0	23	0	0
SUM BYGNING	0	23	0	0
SUM BRA	23			

BRA-i:

1.etg: Vindfang, WC, bad, kjøkken, stue

2.etg: Gang, mellomgang, 2 stk rom.

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. Bygningen har delvis målbart areal i 2.etg på kun 6 m² med et gulvareal på 50 m². Rom i 2.etg har vært brukt som soverom, men har ingen tilfredsstillende rømningsveier eller takhøyder som tilfredsstiller krav til rom for varig opphold. Det foreligger ingen plantegninger på eldre våning som viser aktuell rombruk. Rombruken i boligen er beskrevet slik det fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Rom i 2. etg er bare delvis målbare grunnet lave takhøyder.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe. Store etterslep av vedlikehold utvendig og innvendig på hele bygningen. Større råte/vannskader etter langvarig vannlekkasje på kjøkken. Trebjelkelag mot jordkjeller er råttent, og en trår mellom trebjelkelag.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømmer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømmer
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

15/05/2026

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

Fundamentert på stedlig grunn, sand, jord og steinholdig grunn. Grunnmur av stablet og muret gråstein med delvis jordkjeller. Plate på mark på tilbygg.

Merknader: Grunnmur av gråstein og plasstøpt betong på tilbygg fra byggeår. Fuktig jordkjeller. Ingen andre rom enn jordkjeller under terreng. Lite eller ingen lufterventiler i grunnmur. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Ingen krypekjeller, men delvis jordkjeller og lav høyde mellom bakkenivå og stubbeloft på del uten jordkjeller. Tilgang fra kjellerlem i stue.

Merknader: Ingen direkte krypekjeller, men jordkjeller og en liten avstand mellom stubbeloft og grunn som ikke er tilgjengelig. Det er fuktig på grunn i jordkjeller, og det er målt fukt i treverk på ca 100 % på befaringsdagen. Lite luftsirkulasjon. Fuktutsatt og råttent bjelkelag og stubbeloft. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Ringmur med kryperom.

Merknader: Våningen har ingen drenering. Ringmur med kryperom og jordkjeller.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist 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.

Konstruksjon av tømre på våning og konstruksjon av reisverk/bindingsverk med statikk fra byggeår på tilbygget vindfang, bad, wc og gang. Ytterkledning av tømmermannspanel og trepanel med over og underligger/lektekledning. Vannbrett med belte på ytterkledning mellom 1.etg og 2.etg. Innkasset lafteknuter. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygg. (En ukledd gavlvegg med synlig tømre). Gesimskasser av synlig tretaktro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider og synlige åser på gavl.

Merknader: Konstruksjon av tømre og bindingsverk med statikk fra byggeår. Stort etterslep på vedlikehold. Manglende ytterkledning på en gavlvegg. All ytterkledning er kondemnabel og må skiftes ut. Tømre ligger fuktutsatt til ned på grunnmur som har jordkjeller og kryperom med lite luftsirkulasjon. Tilbygg med vinkel som er vedlikeholdspunkt og uten tilfredsstillende overgang mot tømmervegg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Eldre vinduer og ytterdør. Hvite kostmalte sidehengslet og doble vinduer, med tredelt og todelt inndeling. Hvite kostmalte sidehengslet enkle vinduer. Hvite kostmalte sidehengslet vinduer uten sprosseinndeling. Ukjent byggeår med ukjent årstall på vinduer og ytterdør. Hoveddør er eldre kostmalt uisolert heltredør med glass i dørblad og sidefelt med glass.

Merknader: Eldre kondemnabile vinduer som har utgått på levetid. Store slitasjer og etterslep på vedlikehold. Værbitte vinduer og ytterdør med avskallinger. Hoveddør utgått på levetid, kondemnabel. 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, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår delvis taktro av trebord tekket med bølgeblekk. Teglpipeline fra byggeår over yttertak uten pipebeslag og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe. Svanker i takflate, svak eldre statikk. Fuktutsatt overgang ved tilbygg som er vedlikeholdspunkt. Ingen luftet konstruksjon. Usikker tetting på teglpipeline som går i oppløsning i 2. etg. Ingen bøyle på topp av teglpipeline. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Eldre ukjent

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Delvis taktro av trebord tekket med bølgeblekk.

Merknader: Taktro kan delvis inspiseres fra loft/2. etg og delvis i gesimser og raft. Eldre fuktskjolder på taktro. Etterslep på vedlikehold. Rust på eldre takplater av bølgeblekk, ingen snøfangere og ingen feietrinn til pipe. Det er ikke forsvarlig å gå på tak og inspisere rundt pipe, det er usikker tetteløsning på pipe som går i oppløsning på loft/2. etg. Papp, sløyfer og lekter kan ikke inspiseres da det er bølgeblekk på yttertak. Ingen papp på undertak observert ved inspeksjon fra loft/gang, usikker tetting under bølgeblekk. Vedlikeholdspunkt i overgang tilbygg. Værbitte vindski og israft. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Ingen takrenner og beslag på våningen.

Merknader: Fuktutsatt takfot og gesims. Fuktinntregning i pipe, råte på vindski og israft. Fuktutsatt takfot uten takrenner og beslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen innvendig loft. Ingen mulighet for inspeksjon av flatt tak i 2. etg eller av takkonstruksjonen på tilbygg.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Ingen 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen balkonger eller terrasser. Utvendig trapp av strekkmetall.

7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av muret gråstein og tegl fra byggeår. Vedovn på kjøkken. Peisgrue i stue med vedovn. Teglsatt pipe uten beslag over yttertak mot yttervegg ved raft.

Merknader: Kondemnable pipe som går i oppløsning i 2.etg. Eldre ildsteder. Pipe og ildsted må totalrenoveres. Vedlikehold, påkostninger og utskiftinger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Trebjelkelag med statikk fra byggeår med stubbeloft mot grunn og mot jordkjeller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg

Merknader: Trebjelkelag mot jordkjeller og grunn, totalt råttent etter langvarig vannlekkasje på kjøkken. Mettet av fukt. Trår i mellom trebjelkelag. Etasjeskiller mellom 1.etg og 2.etg. Delvis uisolert. Statikk fra byggeår. Knirk i gulv med skjevheter. Som bygget. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft mot jordkjeller.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft mot jordkjeller.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen rom under terreng. Trebjelkelag med stubbeloft mot jordkjeller.

10. Våtrom

10.1 Bad 1.etg

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling. Bad har takess, plater med tapet på vegger. Ventil i yttervegg. Vask, badekar og 120 L eldre varmtvannsbereder.

Merknader: Eldre våtrom, ukjent byggeår. Våtrommet må totalrenoveres. Det er fukt og råteskader i takhimling. Ingen avtrekksvifte. Muselort. Ingen fungerende våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er 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 dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad 1.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv under badekar.

Merknader: Eldre våtrom, ukjent årstall. Muselort. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom. Ingen fungerende våtrom. Våtrommet må totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Eldre ukjent

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. Plater med tapet på vegger. Gulvbelegg med oppkant. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Vegger av tømmer. Fuktmåling innvendig i rommet på over 24%.

Merknader: Eldre våtrom og membranløsning med ukjent byggeår. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet må totalrenoveres.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 3 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1950

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Plassbygget kjøkken fra 1950-tall. Overskap med slette malte fronter. Skyvedører i overskap. Skråstilt overskap. Ett plassbygget malt hjørneskap. En plassbygget benk av panelbord. Vedovn med røyr på kjøkken. Ingen hvitevarer.

Merknader: Kjøkkeninnredning, gulv og vegger med store råteskader etter langvarig vannlekkasje. Ingen fungerende kjøkken. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 3 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1950/60-tall

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og våtrom med ukjent eldre årstall. Gulvmontert wc i eget rom. Varmtvannsbereder på bad. Eldre vanninstallasjon med stoppekran på kjøkken. Privat VA.

Merknader: Ingen fungerende sanitær og våtrom. Ingen fungerende vanninstallasjon på kjøkken. Ingen fungerende varmtvannsbereder. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1960-tall

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

120 L varmtvannsbereder plassert på bad. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk

Merknader: Ingen fungerende eldre varmtvannsbereder. Liten kapasitet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Våningen har ingen varmesentraler.

TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventil i yttervegg på bad og WC.

Merknader: Ingen tilfredsstillende ventilering. Ingen avtrekk fra bad og kjøkken. Det må monteres flere ventiler i yttervegger. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 3 13.6 Toalettrom

WC har takess, malte plater på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn/jordkjeller. Ventil i yttervegg. Gulvmontert WC, vask.

Merknader: Eldre wc-rom med utslitte overflater. Ingen fungerende wc. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Vedskjul: Fundamentert på stedlig grunn, høllstein. Konstruksjon av reisverk. Ytterkledning av trepanel. Saltakkonstruksjon tekket med bølgeblikk, ingen taktro. Plassbygget boddør.

Eldhus: Fundamentert på stedlig grunn, høllstein. Trebjelkelag mot grunn. Konstruksjon av tømre. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak og ås, tekket med bølgeblikk. Plassbygget dør. Ett rom med plassbygget peisgrue.

Eldre klassisk loft med utvendig trapp på svalgang. Rom nede og rom oppe.

Låve: Fundamentert på stedlig grunn, høllstein. Konstruksjon av tømre. Støpt gulv i fjøsdel. Innerholder fjøs, gang, grisebinge, låve og høyløe. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperrer og åser med statikk fra byggeår på låvedel. Nyere saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-tastoler over fjøsdel. Fjøsdel er tekket med nyere A-takplater, resterende med bølgeblikk. Møkkakjeller med lagringsplass.

Stall: Fundamentert på stedlig grunn, høllstein. Konstruksjon av tømre. Saltakkonstruksjon med plassbygget sperretak og åser. Tilbygget bod av reisverk med utvendig trepanel. Tekket med bølgeblikk. Bare deler av bygningen er målbar. Inneholder fire rom, inkludert tilbygget bod. Stort etterslep på vedlikehold. Råteskader. Ingen taktro.

Totalt registrert 12 eldre bygninger utenom våning. Det er noen Sefrak registrerte bygninger.

Merknader: Eldre bygninger i tunet med etterslep på vedlikehold. Alle bygningene har større renoveringsbehov. Bygningene har liten verdi, bruksverdi. Låve har delvis fått nyere tak for å bevare tømmerdel/fjøsdel. Bygningene må befares med forsiktighet, det er råte på låvebruer mm. Eiendommen har ytterligere 6 bygninger i utmarksområde pr dd som ikke er inspisert. Alle bygninger er av eldre dato med renoveringsbehov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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 installert ca. 1950-tall

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

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

Det er påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg med ukjent årstall. Sikringsskap med porselen/skrusikringer plassert i rom 1 2.etg. Hovedsikring i samme rom.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ingen fungerende el-anlegg. El-anlegget er ute av drift og må totalrenoveres. Ved kjøp av brukt fritidsbolig, 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 i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Ingen registrert ferdigattest på våning eller andre eldre bygninger på eiendommen. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av våningen, 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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.2.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Étasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1
10.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.