

Olasrudveien 103  
 Olasrudveien 103  
 1284 OSLO



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Mikkel Degland**

Dato: 10/08/2023

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.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 gjennstående 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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:180, Bnr: 298
<b>Hjemmelshaver:</b>	Steinar Wenaas
<b>Tomt:</b>	309 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig via privat stikkvei
<b>Vann:</b>	Tilkoblet offentlig nett
<b>Avløp:</b>	Tilkoblet offentlig nett
<b>Regulering:</b>	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke opplyst om.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	2420000
<b>Byggeår:</b>	1986

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	31.07.23
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, noen hindringer under besiktigelsen i deler av boligen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Steinar Wenaas
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Steinar Wenaas
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS3

## OM TOMTEN:

Inngjerdet og pent opparbeidet tomt med plen, åpen i tre retninger (sør/vest/nord) uten nærliggende nabohus. Inngang til eiendom med egen port. Tomtetun med frittliggende grillstue og vedbod.

## OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate mot grunn.  
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.  
Etasjeskille av bjelkelag i tre.  
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.  
Balkong 2.etg. på 9kvm nylig renoveret.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Deler av boligen trenger noe mer vedlikehold. Overflater har normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, det forekommer noe knirk i de eldre gulvene. Noe som er helt normalt for en bolig fra 1986.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Varmekabler på bad og i entre.  
Vannbåren varme i gulv kjeller.  
Radiatorer i 1. og 2.etg.  
2stk varmpumper (kjeller og 1.etg.)  
Peis kjellerstue og stue 1.etg.

**ROMHØYDE:**

U.etg: Entre 2,30m. Kontor 2,30m. Toalettrom 2,32m. Vaskerom/bad 2,39m. Boder 2,30m - 2,40m. Kjellerstue 2,31m - 2,32m.  
1.etg: Entre 2,34m. Toalettrom 2,34m. Trapperom/hall 2,35m. Stue 2,35m - 2,36m. Kjøkken 2,36m.  
2.etg: Fra ca. 1,0m - 2,96m (rom med skråtak: bad, sov og loftstue)

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt samsvarserklæring og faktura med beskrivelse:  
2011 - montert komfyrstikkontakt. Oppgradert sikringsskap.  
Alt av samsvarserklæringen tilhørende boligen ligger i sikringsskap i følge hjemmelshaver.

Det er fremlagt dokumentasjon fra VVS gruppen AS med FDV for varmeanlegg.

Det er fremlagt faktura for arbeider og materiell med veranda og gipshimling + listverk kjeller.

Det er fremlagt faktura for installering av ny vannmåler 2021.

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

Fliser på bad, entre og toalettrom. Parkett i hall/trapperom, kjøkken, stue, loftstue og 1stk soverom. Betong på toalettrom, bad og boder i kjeller. Laminat på 2stk soverom 2.etg. og kontor + bod kjeller. Vegg til vegg teppe i kjellerstue. Entre u.etg. kjeller med vinyl.

**VEGGER:**

Fliser på bad og over kjøkkenbenk. Bindingsverk i bod kjeller. Malte overflater i entre, stue, kjøkken, soverom, trapperom/hall, loftstue og kontor. Tapet på toalettrom.  
Panel i kjelleretasje samt bærende vegger/støttevegger i leca.

**TAK/HIMLING:**

Panel i 2.etg. og 1.etg.  
Gips i kjelleretasje. (2-lag gips med lydbøyer i følge eier.)

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

Nye større utbedringer, nettopp påkostet i 2023:

- \* helt nytt fjernvarmeanlegg i huset:(varmeveksler/gulvdistribusjon vannbåren varme underetasjen: 2023, VVS gruppen AS. Fra før: 2 varmpumper luft-til-luft
- \* helt nytt sentral ventilasjons system, avtrekk til kjøkken/bad/2 toaletter: Oppført 2023 :Aarseth Boligventilasjon AS
- \* helt ny terrasse i annen etasje, ca. 10 m2, 2023 satt opp av mesterfirma
- \*helt nytt lydisolert rom med lydbøyer og ny himling i underetasjen: 2023 av Byggmester Audun Øisang AS Oslo,15.07.2023
- \* Ny hovedkran i forbindelse med innstallasjon av vannmåler, ny varmtvannstank 2023
- \* helt ny oppvaskmaskin: 2023, IKEA
- \* Vindskier: Byttet og nymalt: 2023
- \* alle vinduer i underetasjen er rømningsgodkjente, mymalte, og foret opp i 2023 (Byggmester Audun Øisang AS)

**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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

**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.

**Markedsføring:**

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

**AREALER BOLIG:**

Etasje:	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>	Total BRA m <sup>2</sup>	Total BTA m <sup>2</sup>
Kjeller	49	35	84	91
1. etasje	87		87	94
2. etasje	59		59	62
Sum bygning	195	35	230	247

**AREALER GARASJE/UTHUS:**

Type:	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>	Total BRA m <sup>2</sup>	Total BTA m <sup>2</sup>
Garasje i felles rekke		15	15	
Sum bygning(er)		15	15	

**P-ROM:**

Kjeller: kjellerstue, kontor, entre, gang, toalettrom, vaskerom/bad.

1. etasje: Entre, hall/trapperom, toalettrom, kjøkken, stue.

2. etasje: Loftstue, 3stk soverom, bad.

**S-ROM:**

Kjeller: 3stk bod.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.

Det er bruken på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Kjellerrom med nye vinduer tilfredsstillende krav til rømningsvei forutsatt at det er etablert trinn under vinduet og utvendige forhold er ryddet for snø e.l. Ventilasjon og lys iht. krav til oppholdsrom er derimot ikke ivare tatt for deler av etasjen.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer. Noen innvendige plater mangler overflatebehandling, samt noe manglende listverk og ferdig silikonerings.

**ANDRE MERKNADER:**

2stk uthus på eiendommen: Grillhytte og vedbod/bod.  
Privat parkering med mulighet for parkering med henger i følge eier.

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mikkel Degland**

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



# Bærum Takst og Eiendom

01/08/2023

Mikkel Degland

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering antagelig fra byggår. (ingen dokumentasjon)

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator der det var tilgjengelig og målte forhøyede verdier av fukt på vilkårlige steder.

Ved innredningen av rom i underetasjen var det mer normalt med bruk av dampsperre. Dette er ikke anbefalt oppbygning av vegg mot grunn i dag. Dampsperre på vegger mot grunn vurderes som en "risikokonstruksjon".

TG2:

Knotteplast mangler topplist klemlist på noen steder rundt grunnmur.

TG3:

Påvist funksjonssvikt, behov for umiddelbare tiltak. Gjelder fuktgjennomtrengning i bod u.etg. Fuktmålinger gjort på kontor u.etg., bod u.etg. og vaskerom/bad u.etg. Det er boret hull og påvist fukt i svill kontor og bod. Det utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS3), det ble da påvist 20,4 vektprosent fuktighet i svill til utforet vegg. Da utforede innvendige vegger mot terreng er fra byggeår og antagelig med dampsperre vil det sperre fukt inne i konstruksjonen dersom det har kommet fukt fra utvendige bygningsdeler.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av veggens oppbygning i u.etg og gjøre eventuelle tiltak for å unngå ytterligere skader og/eller avdekke skader i veggens konstruksjon. Innvendige utforede vegger mot terreng må åpnes og eventuelle skader må avdekkes. Det må påregnes at dette kan gjelde alle innvendige utforede vegger mot terreng.

**Merknader:** Ved innredningen av rom i underetasjen var det mer normalt med bruk av dampsperre, som på denne boligen fra 1986. Dette er ikke anbefalt oppbygning av vegg mot grunn i dag. Dampsperre på vegger mot grunn vurderes som en "risikokonstruksjon".

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Forholdsvis flatt terreng rundt boligen med noe fall vekk fra bolig og noe fall mot bolig på steder rundt kjellervinduer. Fall ned mot kjellervinduer da det ikke er etablert lyskasse/lysgrav foran kjellervinduer.

TG2:

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Fare for forhøyet fuktbelastning mot grunnmur. Tilstandsgraden for dette punktet gjelder terrengforhold rundt boligen.

**Merknader:**

### TG 2 1.4 Støttemurer



Støpt mur og trapp ned mot kjeller med sluk utenfor entredør. Støttemur av eldre jernbanesviller mot naboeiendom i dårlig forfatning.

TG2:

Støttemur av jernbanesviller mot nabohus er i dårlig forfatning.

#### **Merknader:**

### **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 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.

Liggende malt kledning på boligen.

Det er registrert lufting bak kledning og musesperre i underkant.

Kledning i god stand alder tatt i betrakning. Registrert noe mindre sprekker og skader på utsatte steder som er normalt for en bolig fra 1986.

TG2:

Punktvis skader på materialet eller skader på overflate-behandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold. Naturlig elde og slitasje på en bolig fra 1986.

#### **Merknader:**

### **3. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 2** 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.

Gilje vinduer i 1. og 2.etg. fra 1984.

Vinduer i kjeller av nyere dato. 75x75 - (mangler fastmonterte trinn/møbler for å fungere som rømningsvei)

Hev/skyvedør mot hage fra byggeår.(tung å åpne)

Balkongdør 2.etg. fra byggeår.

Entredør 1.etg. antagelig fra byggeår.

Entredør U.etg. antagelig fra byggeår.

Innvendige dører: noe slitasje på karmen og dørblader er registrert.

TG2:

Det er også registrert mindre skader og merker etter fukt på vinduer.

Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.

Det må påregnes å skifte ut noen vinduer i boligen i løpet av kommende år.

**Merknader:** Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt.

### **4. Tak**

#### **TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak



Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Takkonstruksjonen har takstoler i trekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet/2.etg. og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres, det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringsstidspunktet.

#### Merknader:

##### **TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

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

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert innvendig

Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Samt registreringer fra bakkeplan.

TG2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

**Merknader:** Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

##### **TG 1** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Sorte renner og nedløp på boligen.

Noe falmet og slitte overflater, men ellers i ok stand alder tatt i betrakning.

Det er ikke registrert utettheter på renner eller nedløp da dette ikke er testet på befaringsstidspunktet.

#### Merknader:

### 5. Loft

#### Ingen 5.1 Innvendig Loft

På bad er det tilgang til ventilasjonsanlegg via luke på vegg. Ellers lukket takkonstruksjon i 2.etg.

#### Merknader:

### 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

#### **TG 1** 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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utvendig:

Veranda med utgang fra kjøkken 1.etg. på ca. 9kvm.

Balkong i 2.etg. nylig renovert med nye terrassebord, bjelkelag og nytt rekkverk. Mangler ferdigstilling av underside, da det er synlig opp til bjelkelag, uten at dette har betydning annet enn kosmetisk. Rekkverk målt til 101cm høyde. satt opp av Byggmester A. Øisang AS. Fremvist faktura for arbeidene med veranda.

Innvendig:

Trapp fra 1. - 2.etg. i lakkert overflate. Rekkverkshøyde i 2.etg. målt til 90cm.

## Merknader:

### 7. Piper og ildsteder

#### TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Det anbefales på generelt grunnlag å få skorstein inspisert av feier eller fagmann for dette området før det tas i bruk.

## Merknader:

### 8. Etasjeskillere

#### TG 1 8.1 Etasjeskillere

2.etg. totalavvik på 10mm.

1. etg. totalavvik på 6mm.

I følge eier er gulv i 1.etg. rettet opp med avretningsmasse. Det ble på dette tidspunktet også lukket for trapp ned til u.etg.

## Merknader:

### 9. Rom under terreng

#### 9.1 Kjelleretasje

##### TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonsskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Himling i kjeller av gips 2-lag med lydbøyer.  
Panel i himling på vaskerom med dusjkabinett.  
Vegger av gips, panel, bindingsverk og lecamur.

**TG2:**

Synlige skader på vegg med fukt skjolder i underkant gips, samt rustne spiker i gipsplater som tyder på fuktgjennomtrengning.

Ved innredningen av rom i underetasjen var det mer normalt med bruk av dampsperre. Dette er ikke anbefalt oppbygning av vegg mot grunn i dag. Dampsperre på vegger mot grunn vurderes som en "risikokonstruksjon".

Se punkt 1.1. tidligere i rapport. Dette gjelder drenering og oppbygning av vegger under terreng. Prisivurderingen gjelder også dette punkt for innvendige kjellervegger.

**Merknader:****TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.  
Det er påvist setninger.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger  
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.  
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Laminat på gulv kontor og bod. Synlig betong på vaskerom/bad og toalettrom. Vegg til vegg teppe i kjellerstue.  
Vinylgulv i entre.

**TG2:**

Det er registrert sprekker/riss i fundament/betonggulv i kjeller.  
Det er påvist høye verdier av fukt ved overflatemålinger på gulv. (dette kan være grunnet drenering eller kapillært oppsug fra grunn) Som igjen går under samme punkt for kjelleretasjens drenering og oppbygning. Det må påregnes kostnader for utbedring av dette.

**Merknader:****TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Ventiler på toalettrom, bod og kontor registrert.  
Avtrekksvifte på bad/vaskerom.  
Vinduer på kontor, bod, vaskerom/bad, kjellerstue.

Kjellervegger mot terreng bygget opp med trevirke, isolasjon, dampsperre og gips.  
Ved innredningen av rom i underetasjen var det mer normalt med bruk av dampsperre. Dette er ikke anbefalt oppbygning av vegg mot grunn i dag. Dampsperre på vegger mot grunn vurderes som en "risikokonstruksjon".

Tilstandsgrad er vurdert da det er påvist fukt i svill ved hulltakning i bod kjeller og ved overflatemålinger/måling med pigg i trevirke kontor. Det var ingen tegn på fuktig/tett luft ved befarings av kjelleretasjen. Rommene i u.etg. er benyttet som normalt uten at eier har opplevd større problemer med løsningen.

**TG3:**

Det er påvist fukt ved kjellervegger og overflatemålinger på vegg og gulv. Antagelig skyldes dette eldre drenering utvendig og kapillært oppsug fra grunn.  
Se punkt 1.1. da dette går under samme punkt og prisvurdering.

**Merknader:**

**10. Våtrom****10.1 Bad 2.etg.****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke 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 ventiler som kan åpnes.

Baderom antagelig fra 1986.

- Flislagte vegger og himling av panel.
- Innredning med 2stk servant og 1-greps blandedatterier. (nylig skiftet ut blandedatterier)
- Speil på vegg over servant.
- Avløpsrør av plast.
- Badekar.
- Dusjnische.
- Ventil i himling
- Gulvstående toalett
- Kottdør med tilgang til ventilasjonsanlegg.

Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen ved dusj. Det registreres at det er brukt dusjforheng for å forhindre at vannsprut treffer vinduskarm.

Eventuelt fordelerskap er ikke lokalisert.

TG2:

- Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt utfra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.
- Det er registrert riss, sprekk i flis og mindre overflateskader.

**Merknader:****TG 2** 10.1.2 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 påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Normal levetid for våtrom er 20-25 år.  
Badet er fra 1986.

Terskel til dør har luftespalte.

TG2:

- Det er registrert bom, riss og mindre skader i overflater.
- Det er avvik på fall til sluk som ikke er tilfredsstillende.

**Merknader:**

Membranen er fra ca. 1986

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Membran antagelig fra byggeår, membran kan ikke konstateres eller dokumenteres.

Det ble boret hull i tilstøtende rom og gjort fuktsøk uten unormale utslag.

Det ble gjort fuktsøk på innvendige overflater med noe forhøyede verdier på vilkårlige steder.

Ingen dokumentasjon på bad.

Rommet er benyttet som normalt uten at eier har opplevd større problemer med løsningen.

Eier er ikke kjent med pågående problemer knyttet til våtrommet.

TG2:

Membran kan ikke konstateres.

Mangelfull dokumentert utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone.

TG2 vurderes da membranen har passert sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk.

Det må påregnes kostnader for totalrenovering av våtrommet.

---

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år.

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.

## 10.2 Vaskerom med dusjkabinett. U.etg

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Vaskerom med dusjkabinett.

Vegger og himling av panel.

Dusjkabinett.

Avtrekkventil i vegg.

Bereder og varmeanlegg for boligen plassert i samme rom.

Rør har ingen fordelerskap, men er plassert i rom med sluk.

Klessjakt, ventil og lampe i himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand.

---

**Merknader:**

Det er påvist riss og sprekker.  
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 flekker eller andre skader.

Vaskerom med dusjkabinett.

Gulv av betong.  
Eldre gulv og sluk.

TG2:  
Tg2 settes grunnet våtrommets alder og observasjoner.

#### **Merknader:**

##### **TG 2** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerom med dusjkabinett.

Ingen synlig membran på vegg eller gulv.

TG2:  
Membran kan ikke konstateres.  
Mangelfull dokumentert utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone.  
TG2 vurderes da membranen har passert sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk.  
Det må påregnes kostnader for totalreovering av våtrommet.

TG3:  
Målinger av fukt på gulvets overflater viser forhøyede verdier.  
Dette punktet går igjen og gjelder samme punkt som 1.1. og 9.1.3. da det antagelig gjelder kapilært oppsug fra grunn.  
Membran ikke tilfredsstillende eller ikke til stede.

**Merknader:** Ingen dokumentasjon på bad.

Rommet er benyttet som normalt uten at eier har opplevd større problemer med løsningen.  
Eier er ikke kjent med pågående problemer knyttet til våtrommet.  
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

## **11. Kjøkken**

### **11.1 Kjøkken 1.etg.**

#### **TG 1** 11.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra ca.  
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 avvik i forhold til trykk i vannkran.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra IKEA fra 2015.  
Parkett på kjøkken fra 2015.

Profilerte fronter.  
Kjøkkenøy.  
Benkeplate i laminat.  
Lys under overskap.  
Fliser over benkeplate.  
Integrert komfyr med kokeplate.  
Ventilator med mekanisk avtrekk (ny 03.08.23)  
Innebygget oppvaskmaskin fra 2023.  
Innebygget kjøl og frys  
Oppvaskkum i rustfritt stål. 1-greps blandebatteri.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

**Merknader:** Det anbefales å montere automatisk lekkasjevarsler og komfyrvakt.

## 12. Andre rom

### TG 2 12.1 Andre rom

Entre:

Flislagt gulv med varme.  
Klessjakt i garderobe.  
Malte overflater på vegger.  
Panel i himling.

Stue:

Parkettgulv fra 2015 montert av Ski Bygg.  
Panel i himling.  
Malte overflater på vegger.  
Utgang til hage via hev/skyvedør.

Soverom 3stk:

Parkettgulv / laminat.  
Malter overflater på vegger.  
Panel i himling.

Loftstue/allrom:

Parkettgulv.  
Malte overflater på vegger.  
Kontorløsning ved trapp.  
Panel i himling.

TG2:

Entre: Flislagt gulv - forekomster av hulrom/bom i gulvflis.  
Gulv 2.etg. Det er forekomster av knirk i gulv.

**Merknader:**

## 13. VVS

### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør



Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2015 / 1986  
Hovedstoppekranen er lokalisert, men ikke funksjonstestet av takstmann  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.  
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Det er WC med innebygget systerne.  
Det er spalte på innebygget systerne for WC.  
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.  
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Nytt fjernvarmeanlegg i huset: (ny varmeveksler og ny gulvdistribusjon vannbåren varme i underetasjen: 2023, VVS gruppen AS. Rørplegg synlig i vaskerom/bad kjeller.

Ny vannmåler installert juni 2021 fra Rørprosjekt AS.

Toalettrom med innebygget systerne. Spalte under toalett.  
Sementbaserte våtromsplater montert på systerne. (kan flislegges)

Fjernvarmerør har ingen fordelerskap, men er plassert i rom med sluk.

Deler av anlegg/skjult anlegg er fra byggeår.

TG2:

Vannrør: Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret.  
Avløp: Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret.

---

### Merknader:

#### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2023  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

---

Bereder stående i vaskerom/bad kjeller - rom med sluk.

### Merknader:

#### TG 1 13.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.  
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.  
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

---

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Ny varmeveksler og ny gulvdistribusjon vannbåren varme i underetasjen: 2023, VVS gruppen AS

**Merknader:**

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

**Merknader:**

**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1986

Det var sist inspisert ca. 2023

Anlegget ble sist fornyet ca. 2023

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Nytt sentral ventilasjons system, avtrekk til kjøkken/bad/2 toaletter: 03.08.2023

Aarseth Boligventilasjon A/S. Flere av rørene er byttet/fornytt i konstruksjon.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i underetasje, men det savnes luftespalte for tilluft under dørbled til bad kjeller. Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer, samt noen veggventiler på rom i kjeller.

Tg er satt i fohold til krav fra oppføringstidspunktet og tilfredstiller ikke nødvendigvis dagens forskrifter og krav til inneklima og energieffektivitet.

**Merknader:**

**TG 1** 13.6 Toalettrom

Toalettrom i 1.etg.

Flislagt gulv.

Ventil i himling.

Vindu.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Spalte underkant av sisternekasse.

Sisternekasse ikke ferdigstilt, kan legges flis på sementbaserte våtromsplater.

**Merknader:****14. Garasje – uthus**

**TG iu** 14.1 Garasje – uthus

Garasje i felles rekke. Elektrisk port. Planlagt montering av elbilladere i garasjerekke i følge eier.

Garasjen var fylt med inventar på befaringsdagen og lite muligheter for inspeksjon.

**Merknader:****15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

**TG 1** 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1986

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2009

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema 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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert i kjeller med 13 kurser ihht. oversikt.

Hjemmelshaver opplyser om:

Sikringsskap: Gamle sikringer og kurser er byttet ut med automasikringer m/jordfeilbrytere, se bevegelsene med dato.

Alle samsvarserklæringer oppbevart i sikringsskap.

Opplegg til 2 varmepumper med 16A kurs, lys, utekontakt og jordfeilbrytere 15.10.2009

Oppgradert sikringsskap. Montert komfyrstikkontakt 24.11.2011

Når ble siste El-kontroll utført? 21.09.2009, se sluttrapport fra Det Lokale Eltilsyn brev 21.09.2009 som svarer: "Vi finner utførte utbedringer tilfredsstillende, og tilsynsrapporten er registret som rettet", se file ELSA-avslutningsbrev-bruiker.pdf datert fra DLE 21.09.2009

---

**Merknader:** Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget.

Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann.

Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

**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.

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

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstill ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Der er ikke fremvist søknad om egen boenhet i underetasje. Det er bare inngang fra utvendig trapp til kjelleretasje. I følge eier har det tidligere vært trapp ned fra 1.-u.etg. inne i boligen. Det er også muligheter for å montere trapp der den har vært plassert tidligere, det kommer frem av rommet/bod i underetasje til venstre for entre.

Slik boligen er fremvist på befaringstidspunktet blir underetasje vurdert som en egen boenhet, da det ikke er fremvist ferdigattest eller søknader på dette må det etableres trapp ned fra 1. - u.etg. og denne kostnaden må påregnes ved kjøp av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte tegninger eller ferdigattest.

Det er funnet frem originale tegninger fra byggeår. Det fremkommer på tegningene at Kjellerstue var satt som disponibelt rom, Boder som trapp, sportsbod og hobbyrom, Kontor som vedbod og matbod. Det fremkommer også på originale tegninger at vinduer til kjeller er satt inn i nyere tid, uten tilhørende søknader. Det er bruken på befaringstidspunktet som bestemmer p-rom eller s-rom.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Elbillader i felles garasjerekke er planlagt i følge eier.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres, det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet.

Tomt:

Det fremkommer på kart over tomtegrense at grillhytte og vedbod ikke står på egen tomt. Denne delen av tomten har aldri vært brukt som fellesområde i følge hjemmelshaver.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser på innvendig utforede vegger i kjelleretasje. Da veggene er bygget opp med dampspærre og fuktmålinger viser utslag av fukt i konstruksjonen. Slik oppbygning av innvendige kjellervegger mot terreng var vanlig på oppføringstidspunktet.

Annet:

- Flere overflater til vegger og himling i boligen har slitasje og oppsprekking.
- Gulvoverflater forekommer av knirk.
- Flisgulv i entre har hullrom/bom, og kan ha dårlig feste til underlag.
- Peis anbefales at ses over og å kontrollere pipeløp før den tas i bruk.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.3	Drenering
	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Fare for forhøyet fuktbelastning mot grunnmur. Tilstandsgraden for dette punktet gjelder terrengforhold rundt boligen.
1.4	Støttemurer
	Støttemur av jernbanesviller mot nabohus er i dårlig forfatning.

2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Punktvis skader på materialet eller skader på overflate-behandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold. Naturlig elde og slitasje på en bolig fra 1986.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er også registrert mindre skader og merker etter fukt på vinduer. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer. Det må påregnes å skifte ut noen vinduer i boligen i løpet av kommende år.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
9.1.1	Kjelleretasje Veggene og himlingens overflater
	Synlige skader på vegg med fuktskjolder i underkant gips, samt rustne spiker i gipsplater som tyder på fuktgjennomtrengning.  Ved innredningen av rom i underetasjen var det mer normalt med bruk av dampsperre. Dette er ikke anbefalt oppbygning av vegg mot grunn i dag. Dampsperre på vegger mot grunn vurderes som en "risikokonstruksjon".  Se punkt 1.1. tidligere i rapport. Dette gjelder drenering og oppbygning av vegger under terreng. Prisvurderingen gjelder også dette punkt for innvendige kjellervegger.
9.1.2	Kjelleretasje Gulvets overflate
	Det er registrert sprekker/riss i fundament/betonggulv i kjeller. Det er påvist høye verdier av fukt ved overflatemålinger på gulv. (dette kan være grunnet drenering eller kapilært oppsug fra grunn) Som igjen går under samme punkt for kjelleretasjens drenering og oppbygning. Det må påregnes kostnader for utbedring av dette.
10.1.1	Bad 2.etg. Overflate vegger og himling
	Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt utfra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Det er registrert riss, sprekk i flis og mindre overflateskader.
10.1.2	Bad 2.etg. Overflate gulv
	Det er registrert bom, riss og mindre skader i overflater. Det er avvik på fall til sluk som ikke er tilfredstillende.
10.1.3	Bad 2.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran kan ikke konstateres. Mangelfull dokumentert utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone. TG2 vurderes da membranen har passert sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk. Det må påregnes kostnader for totalrenovering av våtrommet.
10.2.2	Vaskerom med dusjkabinett. U.etg Overflate gulv
	Tg2 settes grunnet våtrommets alder og observasjoner.
10.2.3	Vaskerom med dusjkabinett. U.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2: Membran kan ikke konstateres. Mangelfull dokumentert utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone. TG2 vurderes da membranen har passert sin forventede levetid og at det ikke er synlig slukmansjett i sluk. Det må påregnes kostnader for totalrenovering av våtrommet.  TG3: Målinger av fukt på gulvets overflater viser forhøyede verdier. Dette punktet går igjen og gjelder samme punkt som 1.1. og 9.1.3. da det antagelig gjelder kapilært oppsug fra grunn. Membran ikke tilfredsstillende eller ikke til stede.
12.1	Andre rom
	Entre: Flislagt gulv - forekomster av hulrom/bom i gulvflis. Gulv 2.etg. Det er forekomster av knirk i gulv.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vannrør: Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Avløp: Eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	<p>TG2: Knotteplast mangler topplist klemlist på noen steder rundt grunnmur.</p> <p>TG3: Påvist funksjonssvikt, behov for umiddelbare tiltak. Gjelder fuktgjennomtrengning i bod u.etg. Fuktmålinger gjort på kontor u.etg., bod u.etg. og vaskerom/bad u.etg. Det er boret hull og påvist fukt i svill kontor og bod. Det utført fuktmåling med pigge i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS3), det ble da påvist 20,4 vektprosent fuktighet i svill til utforet vegg. Da utforede innvendige vegger mot terreng er fra byggeår og antagelig med dampspærre vil det sperre fukt inne i konstruksjonen dersom det har kommet fukt fra utvendige bygningsdeler.</p> <p>Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av veggens oppbygning i u.etg og gjøre eventuelle tiltak for å unngå ytterligere skader og/eller avdekke skader i veggens konstruksjon. Innvendige utforede vegger mot terreng må åpnes og eventuelle skader må avdekkes. Det må påregnes at dette kan gjelde alle innvendige utforede vegger mot terreng.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Kjelleretasje Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Det er påvist fukt ved kjellervegger og overflatemålinger på vegg og gulv. Antagelig skyldes dette eldre drenering utvendig og kapillært oppsug fra grunn.</p> <p>Se punkt 1.1. da dette går under samme punkt og prisvurdering.</p>