

Enebolig
Frøysgate 7
3947 Herøya



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 07/05/2025

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:55, Bnr: 240
Hjemmelshaver:	Onera Eiendom AS v/Mohyedin Khaled
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1282 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	24 864,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1950

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.04.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring.
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, opparbeidet med stein, plen og trær. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på grovstøpt fundament mot grunn og grunnmur av betong.
Yttervegger er trolig oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfaset kledning (vestlandskledning).
Etasjeskille av både betong og bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har i dag store avvik sett opp mot dagens krav og fremstår i dårlig stand. Hjemmelshaver opplyser om at boligen ikke er bebodd siden den ble kjøpt (2016), noe som gjenspeiles under besiktigelsen. Boligen bærer preg av dårlig ventilering, høye og lave temperaturer som skaper fuktproblemer og store mengder sopp og muggdannelser. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Sopp og muggdannelse og fukt kommer til å være en gjenganger og benevnes i flere punkter i rapporten. Byggesakkyndig anser boligen som ubeboelig per dags dato.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.
Varmekabler på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Kjeller: Støpt dekke i alle rom.
1. etasje: Fliser på bad, laminat i øvrige rom.
2. etasje: Tregulv på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Støpt mur i alle rom.
1. etasje: Våtromsplater på bad, ubehandlet panel i entré, malte og uferdige slette overflater i øvrige rom.
2. etasje: Uferdige vegger på bad, slette både malte og uferdige vegger i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Murtak i alle rom.
1. etasje: Ubehandlet panel i entré, slette både malte og uferdige overflater i øvrige rom.
2. etasje: Slette både malte og uferdige overflater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen bærer preg av dårlig ventilering og fuktbelastninger som over tid har forårsaket store sopp og muggdannelser. Det ble foretatt fuktmålinger i tilgjengelig treverk (vinduer, dører, panel etc) i både 1. og 2. etasje, hvor resultatene varierte fra 17-26 vekt% trefuktighet. Store deler av overflatene (gips i tak og vegg) er blitt angrepet av mugg og sopp. Gipsplatene fremstår som fuktige og har siget flere steder.

Det bemerkes at stakeluke sitter fast og en del kapillæroppslag i pipa. Fastlåst stakeluke hindrer nødvendig inspeksjon og rensing av skorsteinen, noe som kan føre til opphopning av sot og økt brannfare. Kapillæroppslag i pipeløpet tyder på fuktinntrengning, som over tid kan svekke murverket og føre til frostskafer, avskalling og forringet skorsteinsfunksjon. Stakeluku må frigjøres eller skiftes ut slik at feiing og inspeksjon kan gjennomføres. Det bør også gjennomføres tiltak for å stanse fuktoppslag, eksempelvis ved forbedret toppbeslag, tetting av sprekker og eventuell rehabilitering av pipeløpet med fuktbestandige materialer.

Boligen tilfredsstiller ikke de branntekniske kravene som gjelder etter Byggeforskrift 1985 (TEK85). Det er blant annet mangler knyttet til rømningsveier, brannvarsling, materialbruk og fravær av brannslukningsapparat i hver etasje. Avvikene utgjør en risiko ved brann, og det må påregnes tiltak for å oppfylle kravene til personsikkerhet, brannspredning og sløkkemuligheter. Det branntekniske i boligen må oppgraderes til kravene iht. tidligst TEK85.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

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
Kjeller	67 m2				0 m2	67 m2
1. etasje	61 m2			5 m2	61 m2	0 m2
2. etasje	36 m2				32 m2	4 m2
SUM BYGNING	164 m2			5 m2	93 m2	71 m2
SUM BRA	164 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Vinterhage/uthus		10 m2				10 m2
SUM BYGNING		10 m2				10 m2
SUM BRA	10 m2					

BRA-i:

Kjeller: Gang og tre boder.

1. etasje: Gang/entré, bad, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang, to soverom og et utferdig bad.

BRA-e:

Vinterhage/uthus.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

-

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

07/05/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er registrert kraftige kalk- og salt utslag på fundament, som indikerer langvarig fuktpåvirkning fra grunnen. Dette kan medføre forvitring og gradvis nedbrytning av betongens bæreevne. Det anbefales å sikre mot videre fuktbelastning ved å forbedre drenering og kapillærbrytende sjikt under og rundt fundamentet. Overflater bør renses, og eventuelle skader utbedres.

Grunnmuren har også salt utslag og kapillæroppsug av fukt, noe som tyder på manglende eller sviktende drenering. Dette øker risikoen for fuktskader på innvendige overflater og reduserer konstruksjonens levetid. Det må påregnes tiltak og ny fuktsikring utvendig, samt vurderes innvendig fuktsperre ved behov.

Dreneringen er ufullstendig og skadet, og ytterisolasjonen er mangelfull og utsatt for skade. Dette medfører at fukt ikke ledes bort fra bygget, og grunnmuren forblir utsatt for konstant fuktbelastning. Det anbefales komplett utskiftning og oppgradering av drens-system. Kontroll av fallforhold bør gjennomføres i samme arbeid.

Eksisterende forstøtningsmur foran inngangspartiet er fjernet, og området fremstår per i dag uten tilfredsstillende sikring eller tilkomstløsning. Dette medfører svekket stabilitet i terreng og utilfredsstillende adkomstforhold. Det må påregnes oppføring av ny forstøtningsmur og etablering av nytt inngangsparti for å sikre funksjon og tilgjengelighet i tråd med gjeldende krav.

TG3 vurderes grunnet omfattende fuktskader med kalk- og saltutslag på fundament og grunnmur, kombinert med kapillæroppsug og mangelfull drenering. Tilstanden representerer høy risiko for videre nedbrytning av konstruksjoner og skade på innemiljø. Det foreligger alvorlige avvik fra funksjonskrav til fuktsikring og vannavledning. I tillegg er forstøtningsmuren foran inngangspartiet fjernet, og området fremstår uten nødvendig sikring og tilfredsstillende adkomstløsning.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng har fall inn mot konstruksjonen på deler av boligen, og det ble registrert forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmuren. Dette indikerer at overflatevann ikke ledes tilstrekkelig bort, og punktet må ses i sammenheng med registrert kapillæroppsug og skader på drenering beskrevet i pkt. 1.1.

TG3 vurderes grunnet terrengfall inn mot grunnmur og påvist forhøyet fuktbelastning som forverrer eksisterende fuktskader.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er ikke 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 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 som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt liggende enkelfalset kledning (vestlandskledning).

Kledningen fremstår i dårlig stand med avskalling av maling og registrerte råteskader enkelte steder. Det er manglende lufting bak kledningen, noe som ikke var vanlig ved oppføringstidspunkt, og avskallingsskadene er særlig uttalt i 1. etasje hvor det også mangler innvendig ventilasjon. Kledningen er også utilstrekkelig behandlet og må påregnes utskiftning.

TG3 vurderes grunnet omfattende slitasje med avskalling av maling, manglende lufting bak kledning og registrerte råteskader, som samlet gir nedsatt beskyttelse mot fukt og redusert levetid.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, ukjente produksjonsår.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av PVC, produsert i 2007.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i dårligere stand, da det ble registrert forhøyede fuktverdier (18-21 vekt% i trefuktighet). Det ble avdekket avskalling og slitasje på behandlede vinduer med ramme av tre, på omrammingen av alle behandlede vinduer. Vinduene er også påvirket og berørt av sopp og muggdannelse. Det anbefales full utskiftning av de berørte vinduene. Nye vinduer bør ha tilstrekkelig fuktmotstand og god utvendig overflatebehandling. Det må sikres korrekt montasje for å hindre videre fuktopptak. Tiltaket bør kombineres med bedret ventilasjon, hvor det også bør monteres vinduer med ventiler da dette var vanlig tilluftstilak ved oppføringstidspunkt, og kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å hindre ny sopp- og muggdannelse.

Ytterdør av tre med 1-lags glass, ukjent produksjonsår.

Ytterdører av tre i kjeller, ukjent produksjonsår.

Dobbeltfløyede terrassedører av PVC, trolig produsert samtidig som vinduene, 2007.

Innvendige massive rammedører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble avdekket forhøyede fuktverdier (24 vekt% i trefuktighet) i ytterdøren i 1. etasje og avskalling og slitasje på ytterdørene i kjelleren. Terrassedørene er begrodd av sopp og muggdannelser. Innvendige rammedører har sprukket grunnet for høy luftfuktighet. Det må påregnes utskiftning av ytterdører og terrassedører med fuktskader. Innvendige dører med sprekker bør vurderes skiftet ut eller eventuelt repareres der det er forsvarlig. Samtidig bør luftfuktigheten i boligen reduseres og stabiliseres gjennom tiltak som bedre ventilasjon og oppvarming.

TG3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier, sopp- og muggdannelser samt omfattende slitasje og skader på både utvendige og innvendige dører, som samlet gir funksjonssvikt og økt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det ble ikke kontrollert på loft, da det manglet tilstrekkelig tilkomstmuligheter. Konstruksjonen fremstår stabil fra bakkeplan, og det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger. På grunn av omfattende fuktpåvirkning i øvrige deler av konstruksjonen, kan skjulte skader likevel ikke utelukkes, og videre vurdering fra loft bør medregnes.

TG2 vurderes grunnet risiko for skjulte fuktskader i bærende konstruksjoner som følge av høyt fuktinnhold i øvrige bygningsdeler, samt manglende inspeksjon fra loft som begrenser full vurdering av konstruksjonens tilstand.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1948

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår med forventet slitasje hvor det ikke kan utelukkes skader på takstein. Det ble avdekket en del mose og begroing. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Det er registrert flere svekkelser ved takrenner og nedløp, inkludert manglende nedløp enkelte steder, utilstrekkelige eller manglende utkastere, feil fall på takrenner samt en løs takrenne som ligger i en annen fastmontert renne. Takvannet ledes via drenerør som ligger tett mot grunnmuren og er koblet til kommunalt anlegg. Dersom det foreligger lekkasje i drenerørene, kan dette føre til økt fuktbelastning og oppfukning av konstruksjonen. Manglende og feilmontert nedløpssystem medfører utilstrekkelig bortledning av takvann, som kan gi lokale vannansamlinger og økt fuktopptak i grunnmur og fundament. Dette øker risiko for fuktskader, forringet konstruksjon og i verste fall inntrenging i kjeller eller underetasje. Det anbefales å utbedre takrennesystemet ved å etablere tilstrekkelig antall nedløp, justere fall på renner, sikre alle komponenter og montere fungerende utkastere som leder vann bort fra konstruksjonen. Dreneringsystemet bør inspiseres for eventuelle lekkasjer og tilpasses slik at det ikke belaster grunnmuren med takvann.

Det er også registrert manglende beslag på vindskibord og fravær av stigetrinn til pipe. Dette medfører risiko for råteskader på treverk og manglende sikker adkomst ved tilsyn og feiing. Observasjonen må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet funksjonssvikt i takvannsystemet med manglende nedløp, feilmonterte takrenner og potensiell fuktbelastning mot konstruksjon, samt manglende beslag og stigetrinn som øker risiko for råteskader og svekket sikkerhet ved tilsyn.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet lot seg ikke undersøke på befæringsdato grunnet manglende tilkomst. På bakgrunn av registrerte forhøyede fuktverdier i øvrige deler av konstruksjonen, anbefales det at loftet inkluderes i videre undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

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

Sørvestvendt vinterhage/uthus på 10 m² med overbygd terrasse på 5 m².

Vinterhagen står på støpt etasjeskille mot kjeller og yttervegger er oppført som bindingsverk. Enkle takstoler med rupanel som er tekket med takpapp. Terrasse med støpt dekke og manglende rekkverk.

Vinterhagen/uthuset er i dårlig stand med revne vegger, manglende isolasjon, ødelagt ytterdør og forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Terrassen er delvis demontert og mangler rekkverk på utsatte steder. Tilstanden utgjør både fuktrisiko og fare for personskafe. Riving anbefales, eventuelt må det påregnes omfattende utbedringer og ferdigstilling med forsvarlig sikring.

TG3 vurderes grunnet omfattende skader, manglende konstruksjonselementer og fuktpåvirkning i vinterhagen/uthuset, samt manglende rekkverk på terrasse som utgjør en klar sikkerhetsrisiko.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malte slette overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i dårlig stand hvor alle elementer er påvirket av sopp og muggdannelser. Det ble også avdekket forhøyede fuktverdier (25,6 vekt% i trefuktighet) i våtromsplatene. Det bemerkes at badet er noe uferdig og badets tilstand påvirkes av dette.

TG3 vurderes grunnet høye fuktverdier i våtromsplatene og sopp og muggdannelser i alle elementer.

Merknader:

**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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 ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 3mm fall over en lengde på 1,5 m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 15 mm fall over denne lengden. Det bemerkes synlig membran ved dør, men det mangler tilstrekkelig dørterskel og evt. membranoppkant. Flisoppkant er ikke tilstrekkelig festet. Alle overflatene er påvirket av sopp og muggdannelser. Badet er uferdig.

TG3 vurderes grunnet utilstrekkelig fall mot sluk, manglende membranoppkant og dørterskel, samt sopp- og muggpåvirkning på alle overflater, noe som medfører funksjonssvikt og økt risiko for fuktskader og inntrenging i tilstøtende konstruksjoner.

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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 som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2016.

Sluk og klemring av plast, med synlig slukmansjett under klemring. Det bemerkes at klemringen er støpt igjen.

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.

Det ble benyttet hull og foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen. Det ble avdekket fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable fuktverdier (15-16 vekt% i trefuktighet).

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer gir risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til skjulte råteskader, soppvekst og redusert levetid på våtrommet. Tettedetaljer må fornyes.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige tettedetaljer tilknyttet vann og avløpsrør i våtsone.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og slette overflater på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredningen fremstår med omfattende slitasje og tydelige tegn på fuktbelastning, herunder mugg- og soppdannelser på skapdører og skuffer. Benkeplaten er skadet som følge av fukt, og det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Oppvaskmaskinen mangler front, og samlet sett vurderes innredningen å være i så dårlig stand at full utskiftning må påregnes.

TG3 vurderes grunnet omfattende fukt- og muggskader på kjøkkeninnredning, herunder skadde overflater, ødelagt benkeplate og manglende komponenter, som samlet gir funksjonssvikt og helsefare.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekransen er plassert i kjelleren og fungerer etter hensikt. Det bemerkes at det er pigget opp en del av kjelleren for å legge nytt vannrør fra utsiden og inn.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet mangler tilstrekkelig markering. Fordelerskapet fremstår noe uferdig.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand. Det bemerkes noe korrosjon på vannrøret til varmtvannsberederen.

TG2 vurderes da fordelerskapet fremstår noe uferdig og noe korrosjon på vannrøret til varmtvannsberederen.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på berederen.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, men mangler ventilering til bad. Manglende ventilasjon på bad gir økt fuktrisiko og dårlig innelima, og det må etableres mekanisk avtrekksvifte.

Boligen har begrenset med tilluft, kun via enkelte vindusventiler i 2. etasje, mens veggventiler er tettet og det mangler tilluft i 1. etasje. Dette gir ubalansert tilluftsventilering med tydelige tegn på for dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte skader. Det må etableres fungerende tilluft i 1. etasje og åpne eller erstatte de tette ventilene evt. montere nye.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilasjon på bad og manglende tilluft i store deler av boligen og tette ventiler, som medfører utilstrekkelig ventilasjon, dårlig innelima og økt risiko for fuktskader.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2016

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke 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 er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trappegang i 2. etasje med 16 kurser. Det mangler tilstrekkelig kursfortegnelse.

Overspenningsvern.

Det elektriske anlegget har flere alvorlige avvik, inkludert manglende samsvarserklæringer, løse ledninger, uferdige tilkoblinger, og en løs hovedsikring – noe som kan i verste fall resultere i brann.

Det ble ikke fremlagt noe samsvarserklæringer. Mangelen på samsvarserklæring tilsier at det ikke er dokumentert at arbeidet er utført i henhold til forskriftskrav, og anlegget kan derfor være ulovlig.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer men mangler tilstrekkelig beslag. Det elektriske anlegget må påregnes en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofaglig firma.

Merknader:

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell og steinmasser. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet risiko for skjulte fuktskader i bærende konstruksjoner som følge av høyt fuktinnhold i øvrige bygningsdeler, samt manglende inspeksjon fra loft som begrenser full vurdering av konstruksjonens tilstand.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da fordelerskapet fremstår noe uferdig og noe korrosjon på vannrøret til varmtvannsberederen.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes grunnet ukjent alder på berederen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet omfattende fuktskader med kalk- og saltutslag på fundament og grunnmur, kombinert med kapillæroppslag og mangelfull drenering. Tilstanden representerer høy risiko for videre nedbrytning av konstruksjoner og skade på innemiljø. Det foreligger alvorlige avvik fra funksjonskrav til fuktsikring og vannavledning. I tillegg er forstøtningsmuren foran inngangspartiet fjernet, og området fremstår uten nødvendig sikring og tilfredsstillende adkomstløsning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
1.3	Terrengforhold
	TG3 vurderes grunnet terrengfall inn mot grunnmur og påvist forhøyet fuktbelastning som forverrer eksisterende fuktskader.
2.1	Yttervegger
	TG3 vurderes grunnet omfattende slitasje med avskalling av maling, manglende lufting bak kledning og registrerte råteskader, som samlet gir nedsatt beskyttelse mot fukt og redusert levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier, sopp- og muggdannelser samt omfattende slitasje og skader på både utvendige og innvendige dører, som samlet gir funksjonssvikt og økt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes grunnet funksjonssvikt i takvannsystemet med manglende nedløp, feilmonterte takrenner og potensiell fuktbelastning mot konstruksjon, samt manglende beslag og stigetrinn som øker risiko for råteskader og svekket sikkerhet ved tilsyn.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet omfattende skader, manglende konstruksjonselementer og fuktpåvirkning i vinterhagen/uthuset, samt manglende rekkverk på terrasse som utgjør en klar sikkerhetsrisiko.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes grunnet høye fuktverdier i våtromsplatene og sopp og muggdannelser i alle elementer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet utilstrekkelig fall mot sluk, manglende membranoppkant og dørterskel, samt sopp- og muggpåvirkning på alle overflater, noe som medfører funksjonssvikt og økt risiko for fuktskader og inntrenging i tilstøtende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige tettedetaljer tilknyttet vann og avløpsrør i våtsone.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG3 vurderes grunnet omfattende fukt- og muggskader på kjøkkeninnredning, herunder skadde overflater, ødelagt benkeplate og manglende komponenter, som samlet gir funksjonssvikt og helsefare.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet manglende ventilasjon på bad og manglende tilluft i store deler av boligen og tette ventiler, som medfører utilstrekkelig ventilasjon, dårlig inn klima og økt risiko for fuktskader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-