

tilstandsanalyse Ormsøyveien 7, 8850 HERØY
Ormsøyveien 7
8850 Herøy



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Simen Nordheim

Dato: 13/08/2025

Leira 24a

Mosjøen 8665

47412084

mesternordheim@gmail.com



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:6, Bnr: 193
Hjemmelshaver:	Daniel Nilsen
Tomt:	788 m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat Adkomst
Vann:	Offentlig Vann
Avløp:	Privat Septiktank
Regulering:	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv
Offentl. avg. pr. år:	13211.8.-
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1963
Fnr:	

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

05.08.2025

Befaring ble gjennomført på bakgrunn av visuell kontroll og bruk av fuktmåler samt enkle hjelpemidler. Vurderingene er basert på tilgjengelige bygningsdeler, opplysninger fra rekvirent, samt stedlige forhold på befaringstidspunktet.

Værforhold: Det var oppholdsvær ved befaring. Ingen nedbør ble observert, og temperaturen lå innenfor normal sommersesong. Værforholdene ga normale betingelser for visuell vurdering og bruk av måleinstrumenter.

Adkomst og tilgjengelighet: Alle rom i hovedetasjene ble inspisert, med unntak av områder der det ikke var forsvarlig eller mulig å komme til.

under tak: Ble ikke inspisert grundig pga. manglende stige og sikker adkomst. Det ble kun gjort visuell vurdering fra lukeåpning.loft

Kvist: Tilgjengelig kun via takluke, noe som begrenset inspeksjon og utelukker arealet fra måleverdige arealer.

Forutsetninger (hindringer):

Krypkjeller: Tilgang ble oppnådd via inspeksjonsluke. Det ble registrert høy fuktighet og soppvekst, men deler av krypkjelleren var vanskelig tilgjengelig pga. lave høyder og fuktig underlag.

Bak dusj: Det ble boret et hull (76 mm) for å undersøke skjulte konstruksjoner bak dusj. Ingen fukt ble registrert der.

Skjulte konstruksjoner: Det tas forbehold om tilstand i skjulte bygningsdeler som gulvoppbygning, takoppbygg og veggkonstruksjoner, ettersom disse ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep.

Eiers opplysninger: Rapporten er delvis basert på muntlige og skriftlige opplysninger fra eier, herunder alder på bygningsdeler, utførte tiltak og tekniske installasjoner. Det tas forbehold om riktigheten i disse dersom dokumentasjon ikke foreligger.

Vurderingene er gjort etter beste skjønn på befaringstidspunktet, men erstatter ikke fagkyndige undersøkelser, åpning av konstruksjoner eller autorisert kontroll av tekniske anlegg.

Oppdragsgiver:

Vipa Paggasan

Tilstede under befaringen:

Bjarne Olsen

Fuktmåler benyttet:

Det er gjennomført fuktmålinger med elektronisk fuktindikator på utvalgte punkter i konstruksjoner med fuktrisiko, herunder våtrom, krypkjeller og uisolert bod. Følgende funn ble gjort: Krypkjeller: Det ble målt fuktverdier over 50 % i treverk i himling. Det er også registrert høy fuktighet i grunnen, med forekomst av soppvekst direkte fra terreng, som indikerer mangelfull drenering og vedvarende fuktbelastning. Utvendig bod: Det ble målt over 80 % fukt i konstruksjoner, med tydelige råteskader og manglende undertak. Fundament består av trestubber. Boden vurderes som ikke måleverdig areal og anbefales fjernet. Bad: Overflatemålinger viste 72 % fukt mellom flis og våtromsplater i enkelte områder. Det ble også registrert feil utførelse av membran rundt sluk, med membran på oversiden av klemring og tegn til sprekkdannelse i flere felter. Bak dusj – kontrollert område: Det ble tatt et hull på 76 mm i veggen bak dusj for visuell og instrumentell kontroll. Ingen utslag på fuktmåler ble registrert i dette området ved befaring. Dette indikerer at det på måletidspunktet ikke var påvist fukt i veggkonstruksjonen bak dusjen. Vaskerom: Det er ikke registrert utslag på fuktmåler i gulv, men membranløsningen (epoxy) er punktert, og rommet mangler sluk

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger på en flat selveiertoimt med et areal på ca. 788 m², beliggende i etablert boligområde i Herøy kommune. Tomten fremstår som lett tilgjengelig og egnet for lek, opphold og øvrig bruk. Det er gode adkomstforhold til eiendommen via offentlig vei.

Grunnforholdene består av krypkjeller over naturlig terreng, og det er observert fuktige forhold i grunnen, særlig mot baksiden av bygningskroppen. Dreneringssystemet er vurdert som utilstrekkelig, og drenerør er trolig lagt for høyt. Det er også indikasjoner på at dreneringssystemet er koblet til avløpsnett, noe som kan medføre tilbakeslag og luktproblematikk ved høy vannbelastning.

I tillegg til hovedtomten med bolighus, følger det en egen nausttomt på 132 m², hvor størsteparten av arealet ligger i sjø. Tomten er ubebygd og har ingen tilknytning til strøm, vann eller avløp. Det foreligger ikke godkjenning for oppføring av bygg på tomten per i dag, og eventuell bruk til naust, brygge eller annen utbygging vil være avhengig av reguleringsformål evt dispensasjon fra kommunen eller andre myndigheter.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1963 og følger byggeskikk og tekniske løsninger typisk for perioden. Bygget er en frittliggende enebolig over to etasjer, med krypkjeller som fundamentløsning. Bærekonstruksjonen består av lett bindingsverk i tre, etter isolasjon i vegger og tak, og oppdaterte bygningsdeler enkelte steder.

Fundamentering skjer via helstøpt såle og betongpilarer i krypkjellerens midtparti, trolig etablert for å støtte opp hovedbærekonstruksjon. Det er observert betydelige fuktutslag i krypkjeller, og drenering er trolig mangelfull og til dels feilaktig utført (lagt for høyt og koblet mot avløp).

Ytterveggene er kledd med liggende trepanel, og det er gjennomført etterisolering og utskifting av kledning etter 2015, ifølge opplysninger fra eier. Taket har saltaksform, tekket med aluminiumsplater av typen TP-20, montert etter nyere standard. Undertaket består trolig av Tyvek eller tilsvarende vindspærre, og det er registrert luftespalter i møne. Takvinkel er målt til 36 %, men snøfangere er ikke montert, til tross for at dette kreves ved takvinkel over 27° og/eller glatte overflater.

Innvendige etasjeskiller er tradisjonelt utført med trebjelkelag, og det er registrert skjevheter i gulv og vegger i flere rom. I 2. etasje er det et innredet kvistareal med lavere knevegg, men uten permanent trapp. Konstruksjonen fremstår hovedsakelig som opprinnelig, men med en del oppdaterte overflater og komponenter av nyere dato.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

boligen fremstår som et solid bygg oppført i 1963, og er i normal teknisk stand sett i forhold til alder, med enkelte bygningsmessige og tekniske avvik. Det er gjennomført oppgraderinger som takteking, etterisolering og utskifting av vinduer, samt innvendig overflateoppussing. Det er generelt mindre avvik og noe slitasje, men boligen fremstår ikke som i dårlig stand.

Det er registrert enkelte skjevheter i gulv og vegger, som er vanlig i eldre bygninger.

Følgende tekniske forhold er vurdert som vesentlige å merke seg:

Drenering er lagt for høyt og ser ut til å være koblet til avløpssystemet, noe som kan føre til fukt i krypkjeller og mulig tilbakeslag ved høy belastning.

Membran på bad er ikke korrekt montert rundt sluk – den ligger oppå klemringen, i stedet for under, og det er ingen dørterskel som kan evt føre til vannlekkasje ut av rommet.

Rømningsstige mangler fra soverom i 2. etasje, noe som er et avvik fra forskriftskrav til rømningsveier.

Motfall på balkongdekket i 2. etasje medfører at vann ikke dreneres effektivt. Dette kan føre til vannansamling og fuktskader dersom det ikke utbedres.

Det er ingen vannstopper installert ved kjøkken eller tekniske rom, og dette bør vurderes montert for å sikre mot lekkasjer.

Til tross for disse forholdene vurderes boligen som generelt funksjonell og fullt brukbar, og med moderat oppgraderingsbehov for å møte dagens tekniske standard. Det er ikke indikert strukturelle skader som setter bruken i fare.

Det er registrert flere bygningsmessige og tekniske mangler, herunder:

Høy fukt i krypkjeller og utvendig bod

Avvik i våtrom knyttet til membran & ingen dørterskelen

manglende vannstoppere

Rømningsavvik fra soverom

Uferdige overflater i enkelte rom

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, noe som er vanlig for bygg oppført før 1998. Enkle plantegninger er tilgjengelig fra tidligere søknad, men det er ellers manglende byggeteknisk dokumentasjon. Innredet kvistareal inngår ikke i bruksarealet grunnet manglende permanent trapp. Den medfølgende nausttomten er ubebygd og har begrenset bruksverdi slik den fremstår i dag.

Basert på befaring og foreliggende informasjon, vurderes eiendommen å ha noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Samtidig representerer den et potensial for en kjøper med teknisk kompetanse og evne/vilje til å gjennomføre nødvendige tiltak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av blant annet fuktproblematikk, drenering, våtrom, samt kontroll VVS-installasjoner.g, og eventuell bruk til naust, brygge eller annen utbygging vil være avhengig av reguleringsformål evt dispensasjon fra kommunen og andre myndigheter.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Det er gjennomført en dokumentkontroll basert på tilgjengelig informasjon fra rekvirent og offentlige kilder. Følgende dokumentasjon er fremlagt og vurdert:

Byggesak og teknisk dokumentasjon

Tidligere godkjente plantegninger fra innsendt søknad i forbindelse med oppussing av bad foreligger. Disse omfatter også grunnplan og eksisterende arealinndeling.

Utvendig fasadetegning i målestokk 1:100 er tilgjengelig.

Det foreligger egenerklæringsskjema fra eier, blant annet knyttet til bygningsmessige arbeider.

Matrikkelrapport med informasjon om eiendommens registrering i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen).

Eiendomskart med inntegnede grenser for både hovedtomt og nausttomt foreligger.

Kommunale og tekniske forhold

Dokumentasjon på kommunale gebyrer, herunder vann, avløp og renovasjon, er fremlagt.

Informasjon om tilknytning til offentlig vann og avløp foreligger for hovedtomten.

Restanseliste og oversikt over legalpant fra kommunen foreligger.

Regulering og plan

Reguleringsplankart for området foreligger.

Eiendommen er i henhold til tidligere opplysninger i område regulert til LNFR-formål med mulighet for spredt bolig- eller fritidsbebyggelse.

Vurdering:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette er vanlig for bygg oppført før 1998.

Tidligere godkjente plantegninger fra søknadsprosess i nyere tid (rehabilitering av bad) gir en viss oversikt over rominndeling og areal.

Kvistareal (18 m²) er ikke måleverdig etter NS 3940 pga. manglende permanent trapp (adkomst via takluke).

Nausttomten på 132 m² er ikke bebygd og mangler tilknytning til vann, avløp og strøm. Størstedelen av tomten ligger i sjø, og det foreligger ikke godkjenning eller vedtak for bygging.

Anbefaling:

Kjøper eller interessenter bør likevel selv innhente:

Vurdering fra kommune om fremtidig bruksmulighet på nausttomten

Avklaring rundt ferdigattest og eventuelle krav for ferdigstillelse av tidligere tiltak

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

Rom Gulv Vegger Tak

Stue Laminat (Pergo Living Expression) Hvitmalte treplater Hvite takplater

Kjøkken Belegg med flismønster Malte plater (Wall to Paint) Hvite takplater

Gang 1. etg Fliser Malte plater (Wall to Paint) Hvite MDF-takplater

Bad Fliser Kant fliser og våtromsplater Hvite MDF-takplater

Vaskerom Malt betong med epoxy Malt betong Malt betong

Gang ved trapp Belegg Betong/Malte plater (Wall to Paint) Malte trepaneler

Gang 2. etg Belegg sponplater,

Soverom 1 Laminat (Pergo) Malte plater (Wall to Paint) Hvite MDF-takplater

Soverom 2 Laminat (Pergo) malt Tapet, Malt Sponplate

Soverom 3 Laminat (Pergo) Malte plater (grå, Wall to Paint) Hvite MDF-takplater

Sove/stue 2. etg Laminat (Pergo) Malte plater (grønn og gul) Hvite MDF-takplater

Merknader av innvendige overflater

Gulv

Det er registrert fukt mellom flis og våtromsplater.

Vaskerom har malt betonggulv med påført epoxy-membran, som er punktert flere steder.

Det er registrert skjevheter i gulv flere steder i boligen – opptil 2–2.5 cm på 2 meter, særlig i stue og soverom.

Noen områder (gang 2. etg) har uferdig eller provisorisk utførelse, blant annet med avkappede laminatplater festet til belegg.

Vegger

vedovnens bakvegg er utført i mursteinitt (falsk mur).

flere plasser med flassing av maling og dårlig utførelse enkelte steder.

soverom 2 tapet er uprofesjonelt utført har dårlig oppbygde løsninger med flere luftlommer.

Tak

Det er mindre skjevheter i flere himlinger.

Kommentarer:

Det er generelt benyttet standard og lett tilgjengelige materialer for overflatebehandling.

Flere overflater fremstår som slitte, ujevne eller uferdige, og det er behov for vedlikehold og oppgraderinger, spesielt på vaskerom og i gang/trappesoner.

Det er avvik knyttet til fall, membran og tetthet i våtrom, som krever nærmere vurdering.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Denne rapporten er utarbeidet på oppdrag fra rekvirent i forbindelse med vurdering av eiendommens tekniske tilstand og dokumentasjonsgrunnlag. Formålet er å gi en objektiv og faglig vurdering av bygningsmassens standard, eventuelle avvik, behov for tiltak og opplysninger som er relevante ved eierskifte, verdivurdering, videre utvikling eller annen eiendomsrelatert beslutning.

Rapporten baserer seg på visuell befaring av eiendommen, fuktmålinger, enkle stikktester, gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon, samt opplysninger gitt av eier. Befaringen er gjennomført uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hulltaking bak dusj for kontroll av skjulte fuktforhold. Det er også gjort en vurdering av tilstandsutvikling sett i sammenheng med byggeår, utførte endringer og eventuelle mangler i formell godkjenning.

Rapporten gir ikke en fullverdig kontroll av skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner, og det tas forbehold om forhold som ikke var mulig å avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er opprinnelig oppført i 1963, og det er opplyst og/eller observert at det er gjort flere oppgraderinger og endringer i ettertid. De mest vesentlige er:

Utvendig oppgradering (etter 2015):

I følge opplysninger fra rekvirent er følgende arbeider utført etter 2015:

Ny taktekking (Alu TP-20-plater)

Utskifting av takrenner

Etterisolering av takkonstruksjon

Utskifting av kledning

Utskifting av vinduer

Montering av brannstige

Rehabilitering av bad:

Det foreligger igangsettingstillatelse for rehabilitering av bad og gang. Nyere innredning og overflater er observert, men tiltaket er ikke avsluttet med ferdigattest. Det ble funnet flere tekniske mangler ved badet, blant annet fukt i underkant våtromsplate, membranoppbygging usikker tetthet rundt sluk.

VVS

Installasjon av OSO varmtvannsbereder (modell 200 S). Det er brukt rør-i-rør-system (Sanipex/JRG) med skap, men skapet er ikke merket med rørleggerfirma. Vannstopper kjøkken mangler. Flere åpne kobberrør er benyttet. Enkelte løsninger er ikke i tråd med dagens forskriftskrav.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er oppgitt å være utført av Mathisen Drift AS, med nytt sikringsskap og flere moderne kurser.

Innvendige overflater:

Det er gjennomført oppussing av innvendige rom med laminatgulv, malte veggplater (Wall to Paint) og flislagte gulv i gang og bad. Enkelte rom og overflater fremstår som uferdige eller utført med enklere metoder.

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:	4.500.000	
- Fradrag:	2.000.000	
= Teknisk verdi bolig:	2.500.000	2.500.000

	100.000	
	100.000	
	0	0

Tomteverdi:		250.000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2.500.000
--	--	--------------------

Låneverdi:**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

markedsverdien er en vurdering av hva eiendommen antas å kunne omsettes for i dagens marked ved fritt salg mellom villige parter. Vurderingen tar utgangspunkt i eiendommens beliggenhet, standard, størrelse, tomteforhold, tekniske tilstand og sammenlignbare salg i området.

Eiendommen er en frittliggende enebolig fra 1963 beliggende i Herøy kommune, med et bruksareal på 125,5 m² og en flat tomt på 788 m². Det medfølger også en nausttomt på 132 m², hvor størsteparten av arealet ligger i sjø. Tomten er ubebygd og uten tilknytning til vann, avløp eller strøm, men vurderes som attraktiv på grunn av beliggenhet og fremtidig potensial for etablering av naust eller brygge, forutsatt nødvendig godkjenning.

Boligen fremstår i normal teknisk stand for sin alder, men med enkelte avvik og oppgraderingsbehov:

Drenering er lagt for høyt og koblet til avløpssystemet, noe som gir fukt i krypkjeller.

Badet har feil utførelse av membran rundt sluk, og det mangler dørterskel.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og vurderes som utdatert, både funksjonelt og visuelt.

Det mangler rømningsstige fra soverom i 2. etasje.

Det er motfall på balkongdekket i 2. etasje, noe som kan føre til vannansamling.

Det er ikke installert vannstopper ved kjøkken eller tekniske føringer.

Til tross for disse forholdene vurderes boligen som funksjonell og fullt brukbar, med et moderat oppgraderingsbehov. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger, inkludert ny taktekking, etterisolering, utskifting av vinduer og ny kledning etter 2015.

På bakgrunn av eiendommens helhetlige tilstand, beliggenhet, tomtens verdi og sjønære potensial, samt sammenlignbare salg i nærområdet, settes markedsverdien til:

Kr 2.500.000,-

Verdien forutsetter fritt salg i åpent marked, og at det ikke foreligger skjulte feil eller heftelser som ikke er kjent på vurderingstidspunktet.

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
Bolig	125.5 m2				125.5 m2	
Kvist	18					18 m2
Bod		20 m2				20 m2
SUM BYGNING	143.5				125.5 m2	38 m2
SUM BRA	125.5m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1. etasje:

Stue (25,68 m²)Kjøkken (17,1 m²)Gang/entré (7,54 m²)Bad (7,83 m²)Vaskerom (4,83 m²)

Trapprom

2. etasje:

Soverom 1 (11,25 m²)Soverom 2 (11,59 m²)Soverom 3 (16,15 m²)Sove/stue/kombinert rom (14,76 m²)Gang (2 m²)Gang ved trapp (6,69 m²)

Trapp

Totalt utgjør dette hele det godkjente bruksarealet på 125,5 m²,

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Det totale bruksarealet (BRA) for boligen er opplyst å være 125,5 m². Det foreligger et innredet kvistareal på ca. 18 m² i 2. etasje. Dette arealet er tilgjengelig via takluke og ikke via permanent trapp, og regnes derfor ikke som måleverdig bruksareal (BRA) etter målereglene i NS 3940. Arealet inngår følgelig ikke i det oppgitte bruksarealet for boligen, selv om det er i bruk og innredet.

Det er også oppført en bod på ca. 20 m², som er uisolert og i svært dårlig forfatning. Denne har betydelige skjevheter, råteskader og høy fukt, og vurderes som ikke egnet for varig opphold eller lagring. Bebyggelsen bør anses som saneringsobjekt og er derfor ikke tatt med i beregningen av bruksareal.

Det medfølger en egen nausttomt på 132 m². Det er per i dag ikke oppført bygg på tomten, og det er heller ikke tilknytning til vann, avløp eller strøm. Tomten ligger helt nede ved sjøen, og størsteparten av arealet ligger i sjø. Bruksverdien av tomten er derfor begrenset, og eventuell utnyttelse til bygging av naust eller bryggeanlegg vil være avhengig av både reguleringsformål evt dispensasjon fra kommunen og eventuelle statlige myndigheter (eksempelvis Kystverket eller Statsforvalteren).

Det anbefales at det innhentes reguleringskart og eiendomsinformasjon fra kommunen for nærmere avklaring av tomtens rettslige status og eventuelle muligheter for fremtidig bruk.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er registrert flere rom og arealer i boligen som ikke omfattes av de typiske oppholdsrommene, men som likevel har betydning for den tekniske tilstanden og bruken av boligen.

Trapp mellom etasjene er utført i tre, malt i hvit farge, med rekkverk på 90 cm høyde. Trinnhøyden varierer mellom 16–19 cm. Rekkverkets høyde tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke montert håndløper på begge sider, men dette er ikke påkrevd ved trappebredde under 1,2 meter.

Kaldt loft er tilgjengelig via luke (pocketluke). Det er ikke måleverdig areal og ikke tatt med i bruksareal. Det ble ikke registrert forhøyet fukt, men det anbefales å montere ytterligere ventilasjon. Det bør også gjennomføres kontroll av pipe og tetthet av fagkyndig.

Balkong i 2. etasje (26,63 m²) har dekke over flatt shingeltak. Det er registrert motfall på tekkingen, slik at vann ikke ledes effektivt til takrenner. Innfesting av rekkverk og bjelkelag går gjennom takbelegget, noe som gir risiko for lekkasje. Det anbefales kontroll og evt. ombygging for å sikre tilfredsstillende fall og tetting.

Gangareal ved soverom i 2. etasje har uferdige overflater. Blant annet er det brukt avkappet laminatplate lagt direkte over belegget uten listverk eller korrekt innfesting. Vegger består delvis av umalt spon. Det mangler listverk og utføring ved dører.

Vaskerom har flere bygningsmessige og tekniske avvik, som manglende sluk, punktert epoxy-membran, og uhensiktsmessig plassering av avløp. Bereder er koblet med kontakt, som ikke er tillatt etter dagens forskrifter.

Utvendig bod (20 m²) er i svært dårlig forfatning, med store skjevheter, råteskader og høy fukt (>80 %). Fundamentet består av trestubber. Boden vurderes som saneringsobjekt og er ikke tatt med i bruksarealet.

ANDRE MERKNADER:

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:

Simen Nordheim

Mer enn 10 års erfaring fra bygging, restaurering av boliger.
for mere info sjekk Nettside www.nordheimtakst.no

13/08/2025



NORDHEIM

TAKST & UAVHENGING KONTROLL AS

Simen Nordheim

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 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.

Byggegrunn, fundament og grunnmur

Beskrivelse:

Boligen er oppført på antatt løsmasser, men det foreligger ikke geoteknisk dokumentasjon som bekrefter byggegrunnens eksakte beskaffenhet. Det ble ikke utført grunnboring eller annen geoteknisk undersøkelse i forbindelse med befaringen. Basert på observasjoner i krypkjeller og eiendommens topografi, vurderes det at byggegrunnen har begrenset dreneringsevne og høy fuktighet.

Fundamenteringen består hovedsakelig av betongpilarer i krypkjeller, kombinert med støpt ringmur på deler av bygget. Dette er en vanlig løsning for byggetidspunktet (1960-tallet) og gir bygget god bæreevne under normale forhold. Det er ikke etablert kapillærbrytende sjikt under bjelkelag.

Utvendig bod er fundamentert på trestubber, noe som ikke er en varig løsning og ikke tilfredsstiller dagens krav til fundamentering. Fundamenteringen her vurderes som midlertidig og uegnet over tid.

Grunnmuren er utført i plasstøpt betong, kombinert med grunnmursplater (antatt eldre type), og gir støtte til overliggende trekonstruksjon. Det ble ikke observert sprekker eller avskalling i murflaten, men fuktforholdene i omkringliggende grunn gir økt belastning på underliggende deler av konstruksjonen.

Merknader: Merknader:

Det er ikke gjennomført grunnundersøkelse, og byggegrunnens egenskaper er derfor ikke dokumentert med sikkerhet. Vurderingene baserer seg på visuelle observasjoner og erfaringsbasert skjønn.

Det ble registrert høy fukt i krypkjeller, som tyder på dårlig avrenning og høy fuktbelastning fra grunnen.

Fundamenteringen av utvendig bod med trestubber er ikke i tråd med god byggeskikk.

Kapillærbrytende sjikt mangler, noe som øker risikoen for fuktopptrekk i trekonstruksjoner.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

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

Boligen er oppført med krypkjeller som strekker seg under hoveddelen av bygningen. Tilkomst skjer via luke, og høyden varierer mellom ca. 50–80 cm. Konstruksjonen består av støpt ringmur og bærende betongpilarer som støtter opp bjelkelaget. Det er ikke etablert kapillærbrytende sjikt mellom terreng og trekonstruksjon.

Det er etablert ventilasjonsluke, men til tross for dette fremstår luftutskiftningen som begrenset. Visuell inspeksjon og fuktmålinger i tilgjengelige deler viste fuktverdier over 50 % i treverk, samt synlig soppvekst på terreng, og kondens og saltutslag på grunnmur. Det er ikke registrert aktiv lekkasje, men krypkjelleren fremstår som fuktutsatt, og det er tegn til oppfuktning over tid.

Merknader: Det er ikke etablert dampsperre eller plastdekke på bakken.

Ventilasjonsluke er til stede, men det er uklart om den gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Avstand mellom bjelker og fuktig grunn er lav enkelte steder.

Tiltak anbefales for å bedre uttørking og beskytte trekonstruksjoner mot fuktskader.



TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har etablert dreneringssystem, men det ble ved befaring avdekket flere forhold som tilsier at utførelsen er mangelfull og ikke fungerer etter sin hensikt. Det ble opplyst at drenerørene er lagt for høyt, og dermed ikke effektivt leder bort overflate- og grunnvann fra konstruksjonen. I tillegg ble det observert at dreneringen er koblet til avløpssystemet, noe som ikke er i tråd med gjeldende tekniske forskrifter. En slik løsning øker risikoen for tilbakeslag, kloakkluft og overbelastning i avløpsnett.

Det er registrert høye fuktverdier i krypkjeller (over 50 % i treverk), soppvekst på bakkenivå, samt kondens og saltutslag på grunnmur. Disse observasjonene indikerer at dreneringen ikke gir tilfredsstillende beskyttelse mot fuktinntrengning, og at dagens system ikke avlastar bygningen slik det skal.

Merknader: Drenssystemet er lagt for høyt og koblet til avløp, noe som er i strid med forskrift.

Det foreligger ingen dokumentasjon på etableringsår eller tilstandsvurdering av eksisterende drenering.

Fuktsymptomer i krypkjeller viser at dagens løsning ikke gir tilstrekkelig avrenning eller uttørring.

Det er ikke etablert kapillærbrytende sjikt mellom grunn og trekonstruksjoner.

Det anbefales etablering av ny drenering med korrekt fall og separering fra avløpssystem, samt vurdering av sand-/plastdekke i krypkjeller.



Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 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 ikke 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.

Ytterveggene er oppført som tradisjonell trekonstruksjon med reisverk fra byggeår (antatt 1960-tallet). Veggkonstruksjonen er senere etterisolert med 10 cm mineralull, i tillegg til den opprinnelige isolasjonen, slik at samlet isolasjonstykkelse nå er ca. 20 cm. Dette gir forbedret isolasjonsverdi i forhold til opprinnelig utførelse.

Utvendig er veggene kledd med liggende bordkledning, som er overflatebehandlet med maling. Det er montert musebånd langs nedre kant av kledningen for å hindre inngang av gnagere. Kledningen fremstår som vedlikeholdt og uten synlige tegn til råtne eller skader ved befaring.

Merknader: Etterisolering og musebånd er positivt med tanke på både energieffektivitet og skadedyrssikring.

Det er ikke dokumentert hvordan vindtetting eller fuktsperre er utført i forbindelse med etterisoleringen.

Liggende bordkledning har noe alderstypisk værslitasje, men ingen tegn til vesentlige skader.

Det anbefales jevnlig overflatebehandling og inspeksjon for å forlenge levetiden.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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.

Alle vinduer i boligen, samt balkongdør, er levert av Trenor Vinduer AS, og ble ifølge rekvirent byttet i 2015. Vinduene er produsert i tre med 2-lags isolerglass, og vurderes å ha god isolasjonsevne. Balkongdøren er i samme utførelse som vinduene, med glassfelt og treverk i karm og ramme. Elementene fremstår som moderne og funksjonelle. Det ble ikke registrert punkterte glass eller deformasjoner ved befaring.

Ytterdøren er av typen Swedoor dørsett YD P-1100, en fabrikkprodusert isolert tredør med malt overflate og glassfelt. Døren fremstår som tett og i god teknisk stand. Tetningslister er intakte, men har noe normal slitasje.

Merknader: Vinduene, balkongdør og ytterdør har normal bruksslitasje, men fremstår som godt vedlikeholdt.

Det er ingen tegn til fukt, punktering eller deformasjon i karm eller ramme.

Balkongdør har god tetthet og fungerer som tiltenkt.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er oppført som saltak med sperrekonstruksjon i tre og kaldt loft, tilgjengelig via takluke. Det ble ikke observert svikt eller deformasjoner i sperrer eller dragere ved visuell kontroll.

Hovedtaket er tekket med TR-20 aluminiumsplater, som gir god vannavrenning og lang levetid. Platene fremstår i jevn og god stand.

Påbygget er tekket med asfaltshingel, antatt av eldre dato, og fremstår med værslitasje. Over dette partiet er det bygd balkong i 2. etasje, noe som medfører ekstra belastning og økt risiko.

Det er observert motfall på dette shingeltekkede partiet, og i tillegg går innfestinger fra balkong og rekkverk direkte gjennom tekkeflaten, uten synlig tetting eller oppkant.

Skorsteinen er i tegl, med pipebeslag og hette. Beslaget har noe aldring, men ingen observerte lekkasjer. kkasjer.

Merknader: Shingelen fungerer som yttertekkning, men ikke som undertak – den tåler ikke langvarig vannbelastning eller mekanisk påvirkning.

Motfall og gjennomføringer i tekkeflaten øker faren for lekkasje og fukt.

Det er ingen snøfangere eller takstige på hovedtaket.

Kombinasjonen av myk tekking, motfall og innfesting gjennom tekkeflaten er bygningsmessig svak.



Ingen 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra

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

inspeksjon av undertaket ble ikke gjennomført i sin helhet da det ikke var tilgjengelig stige for tilkomst til tak og loftsrom.

Tilstanden til eventuelt undertak under shingel er ukjent.

Ved befaring av loft kunne man se Tyvek gjennom takplater

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag ble skiftet i 2015, samtidig med bytte av taktekking. Anlegget består av renner og nedløp i metall, trolig stål eller aluminium, og er tilpasset både TR-20 platetak og shingeltekket påbygg. Vann ledes fra gesims til terreng.

Beslag rundt overganger, pipe og gesims er også nyere, og fremstår godt tilpasset tekkingen. Det ble ikke registrert deformasjoner, lekkasje eller rust ved visuell kontroll.

Merknader: Montering fremstår som fagmessig og intakt.

Det er ikke etablert utkast eller tilkobling til lukket dreneringssystem – nedløp ender i terreng.

Snøfangere og takstige er ikke montert, noe som normalt anbefales for sikkerhet og beskyttelse av renner.

Generelt godt visuelt inntrykk, men tiltak for tak- og snøsikring mangler fortsatt.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Loftet er et kaldt loft, adkomst via takluke i himling. Loftet har åpen konstruksjon med synlige sperrer og undertak. Det er ikke gulvlagt, kun delvis gangbane for inspeksjon. Loftet er ikke innredet og benyttes ikke som oppholds- eller lagringsrom.

Undertaket er observert som duk-type (antatt Tyvek eller tilsvarende), montert direkte under TR-20 platetekking. Isolasjonen i himling under er 15 cm mineralull, i tråd med vanlig standard.

Merknader: Loftet er begrenset tilgjengelig, og inspeksjon er utført fra luke og gangbane.

Det ble ikke observert fukt, lekkasjer eller skadedyr, og konstruksjonen fremstår som tørr.

Det er ingen belysning eller fastmontert adkomststige til loftet.

Ikke etablert dampsperre mellom loft og oppvarmet etasje er normalt for byggetidspunktet, men kan redusere energieffektivitet og fuktsikring.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Eiendommen har en balkong i 2. etasje, bygget i impregneret trevirke med stående spile-rekkverk. Balkongen er tilgjengelig fra 2. etasje via balkongdør, og fungerer som oppholdsplass. Konstruksjonen fremstår som enkel og funksjonell.

På bakkeplan finnes en innramming/platekledning rundt deler av konstruksjonen, som delvis ligger i kontakt med terreng.

Merknader: Rekkverket har tilstrekkelig høyde, men spileavstanden er ikke kontrollmålt – dagens forskrift krever maks 10 cm åpning.

Overflater på balkong viser normal værslitasje, men er funksjonelle.

På bakkeplan ligger deler av kledningen i kontakt med terrenget, noe som gir høy risiko for fuktopptak og råteskader over tid.

7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har en murt teglsteinspipe, ført gjennom boligen og avsluttet med beslag og pipehatt over tak. Det er tilkoblet to vedfyrte ovner av typen Dovre, plassert i stue og på kjøkken. Ovner og tilkoblinger fremstår som fagmessige og i brukbar stand. Alderen på ovnene er ikke eksakt kjent, men vurderes som nyere enn bygget.

Røykinnføringer er tettet med betongmørtel, og det er montert takstige, som gir sikker adkomst til pipe over tak. Feieluken er plassert i underetasjen, men er utilgjengelig grunnet at kjøkkenovnen står delvis foran luken.

Feieluken er plassert i underetasjen, men tilgjengeligheten er svært dårlig, da ovnen på kjøkkenet står delvis foran åpningen. Dette gjør at feiing og tilsyn vanskelig kan gjennomføres.

Merknader: Merknader:

Det ble ikke registrert sotutslag, lekkasjer eller sprekker i synlige deler av pipen.

Røykrørstilkoblinger er tette og murte med betongmørtel.

Takstige er tilstede og gjør det mulig å feie pipe over tak.

Feieluken er blokkert, noe som gjør at den ikke kan benyttes uten å fjerne ovnen.

Bak stueovnen er det montert såkalte "juksefliser" (dekorpanel med flismønster). Det er ikke dokumentert at dette er ubrennbart, og det kan derfor utgjøre et brannteknisk avvik dersom avstandskrav til brennbart materiale ikke er oppfylt.



8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillerne i boligen er utført som bjelkelag i tre, med isolasjon og himling under. Konstruksjonen er typisk for byggeår og vanlig utført som bærende trebjelkelag mellom etasjene. Ingen synlige åpninger i konstruksjonen ble inspisert under befarings.

Merknader: Det ble registrert noe skjevheter i gulv og overflater, både i hovedetasje og 2. etasje.

Skjevhetene er vanlige i eldre trehus, og det ble ikke registrert knirk eller bevegelser som tilsier strukturelle skader.

Ingen tegn til fuktskader eller setninger i etasjeskillere ved visuell kontroll.

9. Rom under terreng

9.1 Rom Under Terreng

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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 ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Kjellerrom under terreng består av støpt betongfundament med himling av trebjelkelag og kledd underside. Veggene er ubehandlede eller malte betongflater. Himlingen har skjulte trekonstruksjoner som inngår i bærende etasjeskillere.

Merknader: Det ble utført fuktmåling mot himling i krypkjeller, og det ble registrert over 50 % fuktinnhold i treverk flere steder.

Soppvekst er observert i terreng under himling, noe som bekrefter vedvarende fuktige forhold.



Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Dette er nevnt i krypkjeller

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 ikke tilstrekkelig.

I rom under terreng (lavtliggende kjeller/krypkjeller) ble det utført fuktmålinger i himlingskonstruksjonen. Himlingen består av trebjelkelag og platekledning. Det er etablert ventilasjonsluke som gir noe naturlig luftsirkulasjon.

Merknader: Fuktmålingene viste over 50 % fuktinnhold i treverk flere steder i himlingen – klart over kritisk grense for trevirke og tegn på vedvarende fuktproblematikk.

Hull ble tatt (76 mm) bak dusj uten påvisning av fukt akkurat der, men andre områder viste høye verdier.

Ventilasjonsluke er montert, men effektiviteten er usikker pga. begrenset luftgjennomstrømming.

Rommet er helt eller delvis fylt, noe som reduserer sirkulasjon og gir begrenset tilgang til inspeksjon.

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har flislagt gulv, vegger med fliser montert på våtromsplater, og himling i hvite MDF-takplater. Rommet fremstår som pent brukt, og ifølge rekvirenten har det vært i funksjon i over 10 år uten kjente skader eller lekkasjer.

Merknader: Det ble registrert fukt i nedre del av våtromsplate, over flisnivå, med målinger opp mot 72 %.

Det er sannsynlig at dette skyldes manglende fuging/silikon mellom kantflis og platens underkant, som har gitt vann mulighet til å trekke inn i platen ved dusjbruk.

Membranen er ført over klemring i sluk, noe som fraviker dagens anbefalte utførelse. Det er imidlertid mulig at den likevel er korrekt ført ned i sluket bak klemring.

Det er ikke montert dørterskel, og gulvet ligger i plan med tilliggende rom, uten oppkant som hindrer vannflukt.

Himlingen viser ingen tegn til skader eller misfarging.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet på badet er belagt med fliser, og rommet har sluk i dusjsone og badekar. Flisene fremstår som jevnlagt lagt og i visuell god stand. Det er ikke dokumentert nøyaktig oppbygging av underlaget eller membran,

Merknader: Det ble ikke observert skader, bom eller sprekker i gulvflisene.

Flisene ligger i plan med tilstøtende rom uten dørterskel, noe som gir risiko for vannflukt ved lekkasje.

Sluk er synlig montert, men det ble observert at membran er lagt over klemring, noe som ikke er iht. dagens anbefalinger. Det er likevel mulig at membranen er korrekt ført ned i sluket.

Det foreligger påvist fukt over flisnivå, men ikke indikasjoner på fukt i gulvflisene.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. ca 2015

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet har flislagt gulv og vegger, med membran som tettesjikt under flisene. Sluk er plassert i dusjsone og har klemring. Badet er opplyst å være ca. 10 år gammelt og har vært i daglig bruk uten kjente lekkasjer.

Merknader: Det ble observert at membran er lagt over klemringen i sluket, noe som ikke følger dagens anbefalte utførelse.

Det kan likevel ikke utelukkes at membranen også er korrekt ført ned i sluket, og at tetthet er ivarettatt.

Det er ikke dokumentert membranoppbygging fra byggeår eller renovering.

Det er påvist fukt i vegg over flisnivå, trolig pga. manglende tetting (f.eks. fug/silikon), ikke nødvendigvis svikt i membranen.

Sluktype og tetningsløsning er ikke åpnet og er derfor ikke kontrollert visuelt i sin helhet.



10.2 Vaskerom

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

- 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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet har vegger med malt platekledning og himling med hvite himlingsplater eller MDF-plater (avhengig av eksakt utførelse). Rommet fremstår som funksjonelt og normalt vedlikeholdt. Det er ikke flis eller våtromsbelegg på vegger.

Merknader: Overflatene er ikke utført som godkjent våtrom, og det foreligger ingen synlig membran eller tettesjikt på vegger.

Veggene viser ikke synlige tegn til skader, men er kun overflatebehandlet trebasert materiale, som er fuktsensitivt.

Himlingen fremstår uten synlige skader, flekker eller misfarging.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.
- Det er ikke 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 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.

Gulvet i vaskerommet er behandlet med epoxymaling direkte på underlaget, noe som gir en viss overflatebeskyttelse mot fukt. Det er ikke etablert sluk, og det finnes tre avløpsføringer gjennom gulvet, som bryter med tetthet. Epoxyen er i tillegg punktert flere steder.

Merknader: Det foreligger ikke membran, og epoxyen alene er ikke tilstrekkelig som vanntett løsning i våtrom etter dagens norm.

Manglende sluk og punkteringer i epoxybelegg gir ingen sikkerhet mot vannskader.

Det mangler spalte i døråpning

Bruken av vaskerommet, med varmtvannsbereider og vaskemaskin, innebærer reell risiko for vannpåvirkning.



Ingen 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Er ikke sluk eller membran

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. vet ikke

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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.

Kjøkkeninnredningen er av eldre type og fremstår som utdatert, men funksjonell. Innredningen består av laminat benkeplate, skapfronter i folie/laminat, samt stålvaske. Det er montert oppvaskmaskin og frittstående hvitevarer.

Merknader: Innredningen har synlig slitasje, spesielt i benkeplate og skapfronter.

Det er ikke montert lekkasjesikring eller vannstopper under oppvaskmaskin eller kjøkkenbenk.

Det er ikke dokumentert tettesjikt i benkeskap eller bak oppvaskmaskin, og det er risiko for skjult lekkasje ved rørkoblinger.

Kjøkkenet er trolig fra før dagens krav til vannskadesikring ble innført, og fremstår som modent for oppgradering.



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Soverommene & tv stue 2 etg har ulike overflater, men er generelt utstyrt med laminat eller parkett på gulv, malte plater, panel eller tapet på vegger, og panel eller malte plater i himling. Alle rommene har vinduer med lysinnslipp og mulighet for rømning.

Merknader: Det ble registrert merkbare skjevheter i flere av gulvene, Dette er vanlig i eldre bygninger, men kan påvirke komfort og innredningsmuligheter.

Vinduene vurderes å ha tilstrekkelig størrelse for rømningsvei.

Det er ingen tegn til fukt, lukt eller synlig skade i vegger eller himling.

Rommenes areal og høyde anses som egnet til opphold, og det foreligger ikke bruksbegrensninger.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. ca 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har en kombinasjon av moderne og eldre vanninstallasjoner. På badet er det etablert rør-i-rør-system, mens øvrige deler av boligen har kobberrør for vannforsyning. Avløpssystemet består hovedsakelig av PP-plast, men det antas også å være eldre soilrør i enkelte deler av bygget.

Separat WC-rom er enkelt innredet med gulvmontert toalett og servant, med overflater i malt treverk eller plater og malt gulv.

hovedbad har sisterner

Merknader: Rør-i-rør på bad gir forbedret lekkasjesikkerhet i dette rommet, men det er ikke montert vannstopper.

Resterende installasjoner med kobberrør er uten lekkasjesikring, og har ukjent alder.

Ingen synlige lekkasjer ble observert, men flere koblinger og rørføringer er ikke tilgjengelige for full inspeksjon (f.eks. bak innredning eller i krypkjeller).

WC-rom har ingen sluk, og er ikke bygget med tettesjikt eller membran – ikke egnet for vannpåvirkning.

Toalett og servant fungerer, men har aldersslitasje og er ikke lekkasjesikret.

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er installert en OSO 200 S varmtvannsbereder plassert i vaskerommet. Berederen har et volum på 200 liter og er av stående type. Tilkoblinger er gjort med kobberrør, og berederen er uten lekkasjesikring, vannstopper eller avløp til sluk, ettersom rommet ikke har sluk.

Merknader: OSO 200 S er en standard bereder, men det er ikke kjent produksjonsår. ca 2015

Rommet berederen står i har epoxybelegg på gulv, men dette er ikke tett eller godkjent som lekkasjesikring.

det er ingen sluk som kan ta hånd om lekkasje.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca.

Det var sist inspisert ca.

Det var rengjort ca.

Anlegget ble sist fornyet ca.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon, hovedsakelig gjennom veggventiler, vinduer og utettheter i konstruksjonen. Det er ikke installert mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg. Enkelte rom har åpne ventiler, er montert pax vifte i bad.

Merknader:

Krypkjeller har ventilasjonsluke, men luftgjennomstrømningen er begrenset.

Inneluft kan oppleves som stille eller stillestående i enkelte rom.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG 3** 14.1 Garasje – uthus

Det er en frittstående uisolert bod på ca. 20 m² på eiendommen. Bygget har enkel trekonstruksjon, og står på trestubber som fundament. Det er innlagt strømkabel, men ingen strøm var i funksjon ved befaring – det virker som anlegget er koblet ut.

Merknader: Taket er delvis utett og mangler undertak som Tyvek eller tilsvarende.

Det er registrert store skjevheter i gulv, vegger og tak – opptil 5 cm over 2 meters lengde.

Fuktmålinger viste over 80 % fukt i enkelte deler av konstruksjonen.

Det er påvist råte- og fuktskader i flere konstruksjonsdeler.

Boden vurderes som et saneringsobjekt, og har liten eller ingen teknisk verdi i dagens tilstand.



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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 06.04.2021

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. ca 2015

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er delvis utført av Mathisen Drift AS, med moderne sikringsskap og installasjon av automatsikringer. Hovedsikringen er 3x50 A overbelastningsvern. Fordelingsskapet inneholder sikringer på 10, 13, 15 og 20 A. Anlegget har både åpent og skjult ledningsnett, og det er montert varmekabler på bad og i gang.

Merknader: Gang ved trapp har eldre installasjon fra tidligere kjøkken, som ikke er i bruk.

Det er installert spotter i flere rom (bl.a. bad, gang, balkong og hovedsoverom).

Strøm til bod er kablet frem, men ikke i drift.

Ingen synlige tegn til varmgang, skader eller brannfare ved befaring.

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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSPOLYSLINGER:

Det foreligger ikke fremlagt godkjente bygningstegninger for eiendommen. Bygningen er oppført i 1963, før dagens plan- og bygningslovgivning trådte i kraft, og det er derfor ikke uvanlig at slik dokumentasjon mangler. Kommunen har i tidligere uttalelser presisert at det ikke er grunnlag for å anta at eiendommen er oppført i strid med daværende regelverk, og endringer som er foretatt anses som mindre tiltak av bagatellmessig karakter.

Når det gjelder rømningsforhold, er det etablert rømningsstige fra stue i 2. etasje. Soverom 1 i samme etasje mangler imidlertid alternativ rømningsvei, noe som vurderes som et avvik i henhold til både tidligere og gjeldende forskrifter.

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje har en bredde på 80 cm og rekkverk med høyde på 90 cm. Dette oppfyller kravene i gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Trinnhøyden er målt til mellom 16–19 cm, som anses å være innenfor anbefalt område. Trappen er lukket og har ikke åpninger i rekkverk eller mellom trinn, og det er dermed ikke krav om maksimal spileavstand etter forskriftens bestemmelser om barns sikkerhet. Trappeløsningen vurderes som tilfredsstillende både etter dagens regelverk og de krav som gjaldt ved byggetidspunktet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

På bakgrunn av registrerte forhold under befaring og gjennomgang av eiendommen anbefales følgende ytterligere undersøkelser:

Fagkyndig kontroll av konstruksjoner, spesielt med tanke på registrerte skjevheter i gulv og vegger, samt konstruksjonens generelle stabilitet.

Kontroll av rømningsveier fra soverom i 2. etasje, for å sikre at boligen oppfyller krav til forsvarlig rømning i henhold til gjeldende forskrifter.

Byggteknisk vurdering av badet, med særlig fokus på membranens utførelse og tetthet rundt sluk, da det er registrert fuktutslag og feilaktig utførelse av membranløsningen.

Gjennomgang av vaskerom, det er registrert flere punkter hvor tettheten er brutt, og det mangler også sluk som er et krav på våtrom & og ventilerings på rommet er også usikkert. Berederens elektriske tilkobling bør også vurderes av autorisert el-installatør.

Vurdering av dreneringssystem og fuktsikring i krypkjeller, inkludert eventuelt behov for etablering av ny drenering og sandfiltergrøft. Det bør også undersøkes nærmere om drenering er koblet til avløpssystemet, noe som er uheldig.

Kontroll av sopp og fuktforhold i krypkjeller, herunder luftkvalitet og eventuell mikrobiell påvekst. Det ble observert soppvekst direkte fra terreng.

Kontroll av ildsteder og pipeløsning, inkludert tetting av røykrør og bakveggsmateriale bak vedovn, for å sikre at løsningen tilfredsstiller brannkrav. Anbefales kontrollert av kvalifisert pipe-/brannvernfirma.

Konstruksjonsteknisk kontroll av balkong i 2. etasje, da det er registrert motfall på shingeltak under balkongen og innfesting av rekkverk/fester gjennom tettesjikt. Det bør avklares om løsningen er tett og byggeteknisk forsvarlig, da det er fare for vannoppfopping og lekkasjer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Avvikene som ligger til grunn for TG2 gjelder primært fuktbelastning og mangelfull fuktsikring i nedre bygningsdeler, samt uegnet fundamentering av sekundær bygning (bod). Det er registrert høy fuktighet i krypkjeller, som indikerer at dagens løsning for drenering og grensesjikt mellom grunn og konstruksjon ikke fungerer tilfredsstillende. Risikoen knyttet til dette avviket er: Økt fare for fuktskader og råte i bjelkelag og treverk mot grunn. Mulig soppdannelse og svekket innemiljø ved langvarig fuktpåvirkning. Redusert levetid for konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes. For boden: fare for setninger eller svikt i fundamentet ved videre forvitring av trestubber. Per nå vurderes tilstanden som funksjonell, men med svekket bestandighet over tid, og tiltak bør planlegges innen rimelig tid for å sikre videre bruk og forhindre skadeutvikling.
5.1	Innvendig Loft
	Loftet fremstår i akseptabel teknisk stand, men tilgangen er begrenset og det er ikke etablert inspeksjonsvennlige forhold. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved visuell kontroll, men manglende dampsperre Risiko og konsekvenser: Uten dampsperre er det risiko for fukttransport fra oppvarmet etasje til kaldt loft. Begrenset tilgjengelighet gir redusert tilsynsmulighet og kan føre til at tidlige tegn på skade overses. Anbefalinger: Kontrollere jevnlig for kondens og fukt, spesielt i kalde perioder. Ved fremtidig ombygging eller etterisolering bør det vurderes å etablere dampsperre og forbedre lufting.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.

	Balkongens konstruksjon og rekkverk vurderes som brukbare, men må følges opp med jevnlig vedlikehold. Kledningen som ligger i kontakt med bakken er et kjent svakt punkt som kan føre til fuktskader, spesielt i norsk klima. Risiko og konsekvenser: Råte og nedbrytning av trekledningen ved bakken kan oppstå raskt ved langvarig fuktpåvirkning. Fare for skadedyr som mus og maur hvis treverket blir fuktig og nedbrutt. Anbefalinger: Heve eller kutte ned kledning som er i kontakt med terreng, eller bytte ut med materiale som tåler jordkontakt. Kontrollere og eventuelt justere spileavstand i rekkverket. Utføre overflatebehandling og vedlikehold for å forlenge levetiden på balkongkonstruksjonen.
8.1	Etasjeskillere Skjevheter i etasjeskillere er ikke uvanlig i eldre bebyggelse og er som regel ikke kritiske, men det kan tyde på normal setning eller aldersrelatert deformasjon i bjelkelaget. Dette påvirker ikke nødvendigvis bæreevnen, men kan oppleves som estetisk eller funksjonelt sjenerende. Risiko og konsekvenser: Skjevheter kan påvirke gulvfølelse og innredning, men gir sjelden fare for strukturell svikt. Over tid kan det være behov for nivellering eller justering av gulv dersom skjevhetene øker. Anbefalinger: Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Ved oppussing eller endringer, vurder å nivellere gulv for bedre komfort og funksjon.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling

	Fukt i våtromsplaten over flisnivå skyldes trolig overflateteknisk svakhet, ikke membranlekkasje. Likevel indikerer dette risiko for oppsug og soppvekst dersom det får utvikle seg over tid. Manglende dørterskel øker risikoen ytterligere ved eventuell lekkasje. Risiko og konsekvenser: Potensiell fuktskade i våtromsplaten og bakliggende vegg. Muggvekst og dårligere inneklima over tid. Vanninntrenging til naborom ved større lekkasje. Anbefalinger: Det anbefales å tette overgangen mellom kantflis og våtromsplate med silikon for å hindre videre fuktinntrekk. Vurder videre kartlegging av sluk- og membranoppbygging dersom badet skal rehabiliteres. Det bør etableres dørterskel eller oppkant for å øke sikkerheten mot vannlekkasjer.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvet fremstår i god stand, men fraværet av dørterskel og usikkerhet rundt membranoppbygging i gulv gir tekniske svakheter. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens utførelse under flisene. Slukets tetthet er ikke testet. Risiko og konsekvenser: Ved vannlekkasje kan vann renne fritt ut i tilstøtende rom. Manglende dokumentasjon på membran kan medføre usikkerhet ved fremtidig skade eller boligsalg. Anbefalinger: Etabler dørterskel eller oppkant for å redusere lekkasjerisiko. Vurder undersøkelse av membran og sluk dersom rommet skal rehabiliteres. Sørg for regelmessig vedlikehold og kontroll av fuger og fliser.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

	Manglende korrekt tilslutning av membran til sluk er et alvorlig avvik, da slukovergangen er et kritisk punkt i våtrom. Selv om det ikke er tegn til lekkasje i dag, er dette en skjult risiko som kan føre til fuktskader over tid. Mangel på dokumentasjon øker usikkerheten. Risiko og konsekvenser: Skade på konstruksjon under gulv ved lekkasje. Mugg og råteutvikling dersom vann trenger inn bak tettesjikt. Mulig forsikringsmessig avkortning ved fremtidige vannskader. Redusert teknisk levetid for badet. Anbefalinger: Vurder åpning og kontroll av sluk og membran dersom badet skal pusses opp eller ved mistanke om lekkasje. Ved fremtidig rehabilitering bør membran føres korrekt ned i sluk med godkjent klemringstilkobling iht. dagens krav. Begrens bruk av dusjsone inntil tettheten er nærmere vurdert, spesielt dersom det er tegn til lukt eller ytterligere fukt.
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	akstmannens vurdering av risiko og konsekvenser: Rommet fungerer som vaskerom, men er ikke utført i henhold til våtromsnormen med tanke på overflater og fuktsikring. Dette gir risiko ved eventuelle lekkasjer fra vaskemaskin eller vanninstallasjoner. Risiko og konsekvenser: Risiko for oppfukting av veggkonstruksjon ved lekkasje. Mulig skjult skade over tid, spesielt bak vaskemaskin og i hjørner. Manglende fuktsperre reduserer muligheten til å oppdage og begrense skader tidlig. Anbefalinger: rehabilitering av vaskerom og montering av sluk og bruk av fuktbestandige materialer og godkjente våtromsløsninger. Ved tegn til fukt, anbefales snarlig kontroll av vegg og gulv.
11.1	Kjøkken Kjøkken

	Kjøkkeninnredningen fungerer, men har høy alder og mangler moderne løsninger for å begrense vannskader. Det er økt risiko for skjulte lekkasjer bak oppvaskmaskin og rør, og ingen vannstoppfunksjon er etablert. Risiko og konsekvenser: Risiko for vannskade i gulv og vegg ved lekkasje. Økt vedlikeholdsbehov og slitasje over tid. Lavere teknisk verdi og kortere levetid enn nytt kjøkken. Anbefalinger: Vurder oppgradering av kjøkkeninnredning og montering av lekkasjesikring og rør i rør. Etabler automatisk vannstopper under vask. Ved eventuell oppgradering bør det benyttes fuktsikre løsninger i henhold til gjeldende normer.
12.1	Andre rom
	Skjevhetene indikerer bevegelser i konstruksjon over tid, som kan være normalt for bygningens alder og type. Det er ikke registrert sprekker eller strukturelle skader, men skjevhetene reduserer teknisk og bruksmessig kvalitet og bør følges med på over tid. Risiko og konsekvenser: Kan påvirke møblering og inntrykk i rommene. Ved videre utvikling kan det indikere behov for utbedring av bjelkelag eller fundament. Kan skape problemer ved salg hvis kjøper oppfatter det som negativt. Anbefalinger: Følg utviklingen over tid. Dersom skjevheter forverres, bør gulv og bjelkelag undersøkes nærmere. Relevante tiltak kan være nivellering av gulv, eventuelt utbedringer under konstruksjonen ved større skjevheter.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Badet har tilfredsstillende vanninstallasjoner etter dagens standard (rør-i-rør), men øvrig røropplegg med kobberør representerer forhøyet risiko for korrosjon, lekkasje og koblingsfeil. Fravær av lekkasjesikring og vannstopper forsterker risikoen. WC-rommet er enkelt utført og ubeskyttet mot fukt, Risiko og konsekvenser: Risiko for vannskader i rom uten sluk eller membran, ved lekkasje fra kobberør eller tilkoblinger. Potensielt forhøyet forsikringsrisiko ved skader fra eldre røranlegg uten vannstopp. Risiko for tette avløp, særlig ved overgang mellom ulike rørmaterialer. Anbefalinger: Behold rør-i-rør-løsningen på badet, og vurder å installere vannstopper for økt sikkerhet. Utskifting av kobberør bør vurderes ved fremtidig rehabilitering. Etabler lekkasjesikring under kjøkkenbenk, evt vaskerom Vurder fornying eller oppgradering av sanitærutstyr og røropplegg på WC-rommet.
13.5	Ventilasjon Fravær av mekanisk ventilasjon i fuktutsatte rom gir risiko for fuktansamling, muggvekst og dårlig inneklimate. Naturlig ventilasjon er ofte utilstrekkelig ved lav trykkdifferanse (vindstille eller varmt vær), og gir lite kontroll over luftutskifting. Risiko og konsekvenser: Økt fare for kondens og fuktskader over tid. Potensiell forverring av inneklimate og komfort. Kan være et avvik i forhold til dagens forskriftskrav (TEK17). Anbefalinger: Det anbefales å montere minst én eller to miniventilasjonsenheter i strategiske rom (f.eks. soverom og oppholdsrom), for å sikre bedre kontrollert luftutskifting og luftkvalitet. Sørg for at eksisterende ventiler holdes åpne og rene, og vurder oppgradering til mekanisk ventilasjon ved større rehabilitering.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Takstmannens vurdering av risiko og konsekvenser: Høy fuktighet og soppvekst i krypekjeller indikerer at fuktsikring og uttørking ikke er tilstrekkelig. Selv om det er montert ventilasjonsluke, vurderes luftgjennomstrømningen som utilstrekkelig under dagens forhold. Det mangler kapillærbrytende sjikt, og fuktighet fra grunnen påvirker bjelkelag og tilhørende trekonstruksjoner. Risikoen inkluderer: Råteskader og strukturell svekkelse i bjelkelag og sviller. Potensiell soppdannelse og helsefare over tid. Skjulte skader kan være til stede i ikke tilgjengelige soner. Økende skadeomfang dersom tiltak uteblir. Anbefalte tiltak: Legg plastduk/sandlag som fuktsperre over bakken. Vurder forbedring eller supplering av ventilasjon. Utfør grundig sjekk av drenering og vurder justering eller utskifting. Følg opp med ny kontroll etter tiltak, spesielt i fuktige perioder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
1.3	Drenering
	et er påvist vesentlige avvik ved dreneringens utforming og funksjon. For høy plassering og tilkobling til avløpsnett gir stor risiko for at vann ikke blir effektivt ledet bort fra grunnmur og underliggende bygningsdeler. Dette gir vedvarende fuktpåvirkning på krypekjeller og trekonstruksjoner. Risiko og konsekvenser: Vedvarende fukt fører til råte og soppdannelse i bjelkelag og sviller. Føringet innemiljø som følge av mikrobiell vekst. Økt sannsynlighet for skjulte skader i ikke-inspeksjonsbare områder. Mulige problemer med tilbakeslag eller oversvømmelse i avløpssystemet. Vesentlige kostnader knyttet til utbedring og skadebegrensning dersom tiltak ikke iverksettes. Det anbefales at dreneringen utbedres i sin helhet, og at det etableres korrekt fall, kapillærbrytende masser og separat avrenningssystem. Tiltak bør gjennomføres innen kort tid for å hindre videre skadeutvikling.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

	På hovedtaket er tilstanden tilfredsstillende, men partiet med shingel under balkong har flere alvorlige svakheter: Motfall, Mekanisk belastning fra balkong, Innfesting som går gjennom tekkeflaten uten synlig tetting. Dette utgjør en betydelig risiko for vanninntrengning, råte og skjulte skader i takkonstruksjon og etasjeskille. Risiko og konsekvenser: Høy risiko for vannlekkasje og påfølgende fuktskader. Skader i takkonstruksjon og himling kan utvikle seg skjult over tid. Manglende takstige er i strid med krav for feiing og vedlikehold. Kombinasjon av løsninger gir redusert levetid og høy vedlikeholdskostnad. Anbefalinger: Utrede ombygging eller fjerning av balkong. Etablere korrekt membranløsning og fall ved ny tekking. Montere snøfangere hovedtak i henhold til forskriftskrav. Kontrollere tilstand under balkong med fuktsøk og ev. åpning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	Selv om pipe og ovner fremstår som funksjonelle, gir utilgjengelig feieluke og usikkerhet rundt materialvalg bak stueovnen alvorlige avvik i brannteknisk forstand. Dette gir grunnlag for TG3. Risiko og konsekvenser: Feiing og tilsyn kan ikke gjennomføres, noe som øker risikoen for pipebrann og forsikringsmessige avslag. Dekorplater bak ovn som ikke er ubrennbare, kan føre til varmebelastning og fare for antennelse. Mulig pålegg fra feiervesenet eller brannmyndigheter ved tilsyn. Anbefalinger: Endre plassering av ovn på kjøkken, slik at feieluke blir permanent tilgjengelig. Fjerne eller erstatte dekorplater bak stueovnen med godkjent ubrennbart materiale dersom dagens løsning ikke tilfredsstillir kravene. Kontakte lokalt feiervesen for tilsyn, kontroll og vurdering av eventuelle tiltak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.1	Rom Under Terreng Veggenes og himlingens overflater

	Fukt i trekonstruksjon i himling under terreng er et alvorlig avvik som gir høy risiko for råte, soppdannelse og svekkelse av bærende konstruksjoner. Fuktverdier over 50 % i treverk er over grenseverdien for nedbryting og krever tiltak. Risiko og konsekvenser: Helseskadelig innemiljø kan oppstå ved mugg- og soppvekst. Redusert bæreevne i bjelkelag over tid ved råteskader. Potensiell kostbar rehabilitering dersom tiltak utsettes. Anbefalinger: Det anbefales en grundig fuktteknisk vurdering og tilstandskontroll i hele krypkjeller og himling. Det bør etableres bedre ventilasjon og fuktsikring, samt utbedre dreneringssystemet. Skadde bygningsdeler må vurderes for utskiftning eller sanering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	Rom Under Terreng Fuktmåling og ventilasjon
	rekonstruksjoner med fuktverdier over 50 % er i fare for råte og nedbryting, særlig når det skjer i rom under bakkenivå. Selv med ventilasjonsluke, vil redusert sirkulasjon og høy fuktbelastning kunne gi soppskader og helserisiko. Risiko og konsekvenser: Råteskader og svekket konstruksjon i bjelkelag kan oppstå. Risiko for mugg- og soppvekst med konsekvenser for inneklima. Uoppdagede skader kan utvikle seg bak fyllmasse eller vanskelig tilgjengelige flater. Anbefalinger: Utfør videre bygningskontroll med åpning av himling og vurdering av bærekonstruksjonens tilstand. Vurder å etablere bedre gjennomlufting eller mekanisk avfukting i tillegg til eksisterende ventilasjonsluke. Fjern eventuelle påvirkede eller fuktskadede materialer, og vurdér behov for sanering. Undersøk dreneringsforhold rundt bygget som mulig medvirkende årsak.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv

	Det er vesentlig risiko for vannlekkasjer og fuktskader, ettersom rommet mangler både sluk og godkjent tettesjikt. Epoxybelegget er ikke tett lenger, og gjennomføringer i gulvet bryter fullstendig med kravet til vanntett utførelse. Risiko og konsekvenser: Risiko for vannlekkasje til underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Potensiell utvikling av mugg, råte og fuktskader. Forsikringsmessig ansvar kan reduseres ved skade, grunnet teknisk svikt i utførelse. Anbefalinger: Det anbefales oppgradering av gulvet med nytt tettesjikt og sluk, iht. våtromsnormen. Inntil dette er utført bør det monteres vannstopper, samt plasseres vaskemaskin og varmtvannsbereder på lekkasjesikre underlag. Overvåk tilstanden jevnlig og hold rommet under oppsyn ved bruk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
13.2	Varmtvannsbereder
	Manglende lekkasjesikring og sluk gir høy risiko for vannskade ved havari eller drypplekkasje fra berederen. Selv om OSO-beredere har god teknisk kvalitet, er fraværet av sikkerhetstiltak kritisk – spesielt i rom uten sluk. Ved havari vil vann kunne spres ukontrollert. Risiko og konsekvenser: Plutselig lekkasje kan medføre store bygningsskader. Risiko for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Manglende tiltak kan gi redusert forsikringsdekning ved skade. Anbefalinger: Monter sluk eller lekkasjesikring, Ved fremtidig utskifting, bør ny bereder plasseres på egnet plass med sluk, eller med lekkasjesikring integrert.
14.1	Garasje – uthus
	Bygningen er i dårlig teknisk stand og står på midlertidige eller utilfredsstillende fundamenter. Skader fra fukt og råte utgjør en reell strukturell risiko, og bygget anbefales revet eller fullstendig rehabilitert dersom det skal beholdes. Dagens tilstand gir lav teknisk og økonomisk verdi. Anbefalinger: Vurder sanering av hele boden, eller omfattende utbedring dersom det skal videreføres som lager. Eventuell gjenoppbygging bør skje på nytt, fast fundament, med undertak og drenering. Strømtilførselen må kontrolleres av fagperson før eventuell reaktivering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-