

Fritidsbolig Ustjårvegen 157  
Ustjårvegen 157  
7320 Fannrem



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Sveinung Gjønnnes**

Dato: 21/08/2024

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.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:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:215, Bnr: 1
<b>Hjemmelshaver:</b>	Evjen Janna Wolan
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	1
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	1,351 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	Privat
<b>Vann:</b>	Sommervann fra privat brønn
<b>Avløp:</b>	Gråvann
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	ca 1968

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	29.07.2024
<b>Forutsetninger:</b>	
<b>Oppdragsgiver:</b>	Torbjørn Evjen
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Ingen
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2 fuktmåler

## OM TOMTEN:

Tomten ligger i skrått terreng

## OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig er oppført i 1968 på krypekjeller. Trekonstruksjon i etasjeskille, Bolig er bygget med trekonstruksjon med stående panel på utsiden. Det er saltak med stålplate som takteking  
Boligeier opplyser om at bolig er trolig oppført første gang tidligere, men er usikker på når.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Normalt bra vedlikehold

---

**ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

Ikke utdørt dokumenkontroll. En del dokumentasjon ligger i fritidsboligen.

---

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

Gang : Tregulv. Malt panel/plater på vegger. Malt plate i himling  
Mellomgang : Tregulv. Malt panel/plater på vegger. Malt plate i himling  
Vaskerom : Tregulv. Malt panel på vegger. Underside av gulv på loft som himling  
Kjøkken : Tregulv. Malt panel på vegger og i himling  
Stue : Tregulv. Malt panel på vegger og i himling  
Bad : Epoxy på gulv. Baderomsplater på vegger. MDF panel i himling  
Bod: Epoxy på gulv. Plater på vegger og i himling  
Soverom : Belegg på gulv. Tapet på vegger. Tak-ess plate i himling

**2.Etasje:**

Loftstue: Tregulv. Panel på vegger og i himling  
Gang : Tregulv. Panel på vegger og i himling  
Soverom 1 : Tregulv. Panel på vegger, panel og malt plate i himling  
Soverom 2: Teppe på gulv. Malt panel på vegger og i himling

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Ingen vesentlige endringer etter byggeåre

---

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.Etasje	44 m <sup>2</sup>			6 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Loft	29 m <sup>2</sup>				29 m <sup>2</sup>	
SUM BYGNING	73 m <sup>2</sup>			6 m <sup>2</sup>	71m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
SUM BRA	73 m <sup>2</sup>					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Frittstående bod		10 m <sup>2</sup>				
Frittstående terrasse				7 m <sup>2</sup>		
SUM BYGNING		10 m <sup>2</sup>		7 m <sup>2</sup>		
SUM BRA		10 m <sup>2</sup>				

**BRA-i:**

1. Etasje: Gang, mellomgang, vaskerom, kjøkken, stue, bad, bod og soverom.
2. Etasje: Loftstue, Gang og 2 soverom

**BRA-e:**

Frittstående bod

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal i trapperom er medregnet. Areal på loft er mindre enn gulvareal på grunn av takhøyde

**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående bod med utedo

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Sveinung Gjønnes**

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

21/08/2024



Sveinung Gjønnes

## 1. Grunn og fundamenter

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

Stabelsteinsmur

**Merknader:** Grunnmur av stabelstein. Stabelsteinsmur ble ikke undersøkt. Ingen egne luftkanaler til krypkjeller

### TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

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

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypkjeller og etasjeskille av tre opp mot 1. etasje.

**Merknader:** Krypkjeller har ikke inspeksjonsluke. Det kan ikke bekreftes at det er plastfolie på grunnen for å hindre jordfukt. Lufteventiler er ikke etablert. Generelt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon som bør kontrolleres jevnlig for skader. God luftgjennomstrømning må opprettholdes. Krypkjeller er ikke undersøkt da det ikke er tilkomst

### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

**Merknader:** Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig da det ikke er kjeller.

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Veggkonstruksjonen er av trekonstruksjon og ytterkledning av stående panel.

**Merknader:** Det er registrert mus tetting bak kledning i form av klosser. Lufting bak kledning er ikke påvist. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Lukkevinduer med 2-lags isolerglas og koblet glass

**Merknader:** Generelt er vinduer utsatt for naturlig slitasje/aldersslitasje med en del fuktmerker i nedre del av karm samt soloppsprekking på utvendig karm. På sikt vil det være behov for oppgradering av vinduer. Vinduer fra byggeår bør skiftes.

## 4. Tak

## 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning 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 ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon,

**Merknader:** Selve konstruksjonen er lukket da det er kledd med panel innvendig og stålplatetak utvendig. Lukket konstruksjon ikke undersøkt

## TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

- Undertaket antas å være i fra 1968
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
- Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak, lekter og yttertekkning.

**Merknader:** Her er det saltak og det er ikke tilgang til undertak og til lekting da det er stålplatetak. Her er det stålplatetak uten snøfangere. Snøfangere er helt nødvendig hvis du har et tak med glatte overflater. Skorstein er er det heltekket pipebeslag på og det er ikke godkjent takstige. Ildsted er ikke vurdert. Boligeier opplyser om at det er pålegg fra brannvesen om utbedring av teglsteinspipe/takstige. Vi har blendet pipen forskriftsmessig, utført av AM-Service as på Heimdal. Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakken.

## 5. Loft

## TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
- 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 ikke påvist ventilering av yttertaket.

Selve konstruksjonen er lukket da det er kledd med panel innvendig og stålplatetak utvendig.

**Merknader:** Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

## TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
- Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
- Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
- Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
- Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda med utgang fra vf er utført av impregnerte materialer

**Merknader:** Her må det vurderes overflatevedlikehold. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

## 7. Våtrom

## 7.1 Bad

## TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling



- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomspanel på vegger og MDF panel i himling

**Merknader:** Det er ikke fuget mellom sokkellist og baderomsplate. Det medfører at det trekkes fukt opp i baderomsplate og her måles det fukt i plate i nedre kant i dusjsone

### TG 3 7.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Epoxy på gulv

**Merknader:** Epoxy på gulv har flere sprekker og skader På grunn av skader så måles det fukt rundt sluk.

### Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

- Vanninstallasjonen er fra 1968
- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

**Merknader:** Kjøkken har normal bruks slitasje. Kjøkkeninnredning er av en gammel type med fungerer til sin hensikt.

## 9. Rom under terreng

### 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 1968
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål

**Merknader:** Krane på kjøkkenvask er koblet før hovedkrane slik at den ikke stenges ved stenging av hovedkrane. Boligeier opplyser om at det er en stengekran i bakken utvendig, samt avtappingskran for å tømme rørsystemet på vinter der. Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert. Det er flere frakoblede rør. Rør-anlegget er kun visuelt besiktet. For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er montert i bod ved bad

**Merknader:** Det er ikke registret vesentlige avvik på befaringsdagen

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon

**Merknader:** Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

## 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 elektriske anlegget ble installert i 1968

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

## Åpent el-anlegg

---

**Merknader:** Det er lite eller ingen info om det elektriske anlegget. El-anlegget er kun visuelt besiktet. Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde. For en eventuell nærmere gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales det å rekvirere elektriker

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

---

Rekkverk på trapp opp til loft er ikke tilfredstillende

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Krypkjeller anbefaltes ytterligere undersøkelser da det ikke ertilgang

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG 2 grunnet ikke godkjent tak-stige og snøfangere på tak
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som slitasje
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2 på grunn av påviste forhold som stoppekrane etter kjøkkenkrane og lite med kondensisasjon av rør
10.5	Ventilasjon
	TG 2 på grunn av påviste forhold som naturlig ventilasjon

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG 3 på grunn av påviste forhold som fukt i plate
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG 3 på grunn av alder og påviste forhold sprekker,skader og fukt. Kostnad på skade er kan avvike da det er stor usikkerhet på omfang i bjelkelag
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-