

Leilighet Hammersdalen 2 A
Hammersdalen 2 A
7350 Buvika



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 14/03/2025

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:

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:2, Bnr: 4 / 2
Hjemmelshaver:	Stine Steinshaug og Magnus Thue
Tomt:	547 m ² m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1905
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	2024-05-22
Forutsetninger (hindringer):	Ingen informasjon på bolig før befaring.
Oppdragsgiver:	Aktiv Eiendomsmegling
Tilstede under befaringen:	Magnus Thue
Fuktmåler benyttet:	Protimeter NMS2

OM TOMTEN:

Tomten ligger i hellende terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig med leiligheter bygget ca 1905 med hoved konstruksjoner i betong og tre. Rehabiliter i 2003. Utvendig kledd med liggende panel. Taket er valmtak. Vindu med 2-lags.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet er moden for oppussing.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke foretatt dokumentkontroll fra vår side. Det er ingen dokumentasjon på bolig og det rapport er basert på opplysninger har vi fått fra eier og megler.

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

Vindfang: Malte plater i tak, panel på vegger og flis på gulv.

Stue: Malte plater i tak, MDf plater e på vegger og laminat på gulv.

Kjøkken: Malte plater i tak, Malt strie på vegger og laminat på gulv.

Soverom 1: Malte plater i tak. Malt strie på vegger og laminat på gulv.

Soverom 2: Malte plater i tak, Malt tapet på vegger og fLaminat på gulv.

Bad: Malte plater i tak, flis på vegger og gulv.

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:

Bolig rehabilitert i 2003

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 m²	S-Rom m²
Kjeller		40				40
1. Etasje	52				52	
SUM BYGNING	52	40			52	40
SUM BRA	92					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Vf, Kjøkken, Stue, Bad og 2 Soverom

BRA-e:

3 boder i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Det er et avstengt areal i kjeller som ikke er inkl i denne rapport. Innebygget pipe er ikke medregnet i areal

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

Har vært en utlelighet og er nå klar for noe oppgraderinger.

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnnes

Byggmester Sveinung Gjønnnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

14/03/2025



Sveinung Gjønnnes

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur av Mur/ betong

Merknader: Små sprekker er oppdaget i grunnmur. Det er treull på deler av grunnmur slik at selve grunnmur ikke er synlig på innside

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering fra byggeåret

Merknader: Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig da det er fall inn mot grunnmur på gavlside på bolig.

TG 1 1.4 Støttemurer

Støttemur på øvre side av boligen

Merknader: Boligeier opplyser om at det er etablert ny støttemur av utbygger av boligfelt på bakre side av bolig. Der skal det være etablert ny drenering som skal ivareta fukttilsig fra ovenforliggende område

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er 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 ikke kjent om det er bindingsverk eller plank med isolasjon og ytterkledning av liggende panel.

Merknader: Har er det registrert at det er papp utenpå lekting og hindrer lufting av kledning. Avslutning av kledning ned mot grunnmur er i utgangspunktet TG 3. Her kan vann renne ned etter kledning og rett ned på grunnmur slik at bunnsvill kan bli utsatt for fukt. Det har skjedd og bunnsvill ved ytterdør er angrepet av råte

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.

Vinduer er skiftet i 2003. Usikkert på om ytterdør er skiftet etter byggeåret

Merknader: Generelt er vinduer utsatt for naturlig slitasje/aldersslitasje med en del fuktmerker i nedre del av karm samt soloppsprekking på utvendig karm

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Valmet tak med skiferpå tak. Vurdert fra bakkenivå.

Merknader: Takkonstruksjonen er ikke undersøkt da den trolig er en del av felles areal

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Ingen tilgang til undertak. Leilighet ligger i 1. Etasje og det er en etasje mellom leilighet og tak

Merknader: Undertak, lekter og ytterteking er ikke undersøkt da den trolig er en del av felles areal

TG iu 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall

Merknader: Boligeier opplyser om at takrenner er en del av felles areal og dermed ikke er vurdert. Bekrefter at renner må skifes.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Ingen 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe

Merknader: Feieluke er plassert i kjeller. Det er to åpninger i pipe i kjeller som ikke er tettet. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Pipe er kledd inn med panel og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er usikkert om pipe er i bruk eller er plombert. Anbefaler en befaring fra brann og feiervesen på kontroll av ildsted og pipe.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

:Etasjeskille av tre-bjelkelag.

Merknader: Dette er et gammelt etasjeskille fra 1905 og vurderes ut fra det. Anbefaler ved restaurering at gulv rettes. Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggear. Boligeier opplyser om at det er lagt laminat på tidligere lagt flis. Laminatgulv har brukslittasje.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke 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.

Kjellervegger av betong er fra 1905 Himling er panel som danner stubbgulv

Merknader: Kjellervegger er snart 120 år gamle. Har er det registrert en del saltutslag på kjellervegger og små sprekker i grunnmur.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulv av betong fra 1905 er oppbygget uten plast

Merknader: Det er ikke plast under betonggulv og det nedfører at kjellergulv kan bli påvirket av jord-fukt. I rommene var det mye varer og gulv ble delvis visuelt besiktet.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

kjeller rom blir benyttet som boder og ingen boligrom

Merknader: Det ble ikke fuktmålt. Her må en forvente noe høye fuktverdier da kjeller er fra 1905 og bygget uten fuktsikring. Må også regne med at drenering heller ikke virker slik som forventet da den er fra byggeåret.

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger er flis. I himling er det tak-ess

Merknader: Her er det ukjent når det er flislagt på vegger og oppbygging bak fliser er heller ikke kjent.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis med varmekabler på gulv

Merknader: Tilnærmet flatt gulv. Tilstrekkelig fall på gulv i våtrom vil være 1:50, minimum 0,8 m ut fra sluket. Lekkasjevann skal kunne renne til sluk fra ethvert sted i våtrommet.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel. Det er ikke kjent når membran ble etablert.

Merknader: Her virker det som at membran er lagt før avretting og slukforlenger uten drenering klemmer membran til sluk. Det medfører at den fungerer som demning for vann i avrettingsmasse etter dusj. Her måles det høyere fuktverdier rundt sluk enn resten av gulvet. Dette medfører at her må det benyttes dusjkabinett.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over platetopp.

Merknader: Avtrekk over komfyr. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Årstall på innredning er ukjent

12. Andre rom

TG iu 12.1 Andre rom

Det er en bod i kjeller som det ikke var tilgang til

Merknader: Bod er ikke vurdert eller medtatt i arealet

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Merknader: Wc på bad står og suser og det renne vann igjennom wc. Det medfører at uisolerte kaltvannsrør kondenserer. WC på bad edr TG 3. Mangler isolasjon på kaltvannsrør og det medfører kondensering. Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert

TG iu 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder på 120 l

Merknader: Boligeier opplyser om at det står en gammel varmtvannsbereder på 120 l i rommet som det ikke var tilgang til.

Megler opplyser den 13.03.2025 om at hjemmelshaver har varslet om at varmtvannsbereder er nå flyttet til kjeller i leiligheten og er på 200 l og årstall er ukjent.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr

Merknader: Det er mekanisk avtrekk fra bad. 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

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 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.

Det elektriske anlegget består av åpent anlegg.

Merknader: Det er lite eller ingen info om det elektriske anlegget. I mange tilfeller så er det endringer i bruken i forhold til da det først ble montert. For en eventuell nærmere gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales det å rekvirere el-takstmann

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.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det er et avstengt areal i kjeller som ikke er inkl i denne rapport. Her anbefales det å etablere fall på terreng fra bolig. her er det fall mot bolig og det medfører at det blir stor belastning på mur og drenering da vann ledes mot grunnmur

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 på grunn av alder og påviste forhold som små sprekker.
1.3	Drenering
	Ingen symptom på at drenering ikke fungerer, men kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid som er grunnlag for TG 2
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 på grunn av alder og påviste forhold som manglende lufting og avslutning ned mot grunnmur
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 på grunn av påviste forhold som utette åpninger og innkledd pipe
8.1	Etasjeskillere
	TG2 på grunn av alder og påviste forhold små skjevheter og bruksslittasje på laminat
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som saltutslag og små sprekker.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 på grunn av alder og påviste forhold som manglende fuktsikring mot jordfukt
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som flatt gulv og manglende fall til sluk.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som slukforlenger
11.1	Kjøkken Kjøkken
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som slitasje
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som manglende kondensisolasjon på rør.
13.5	Ventilasjon
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som vanskelig eller liten muligheter for utskiftninger av luft.