

Haugaveien 7 Halvpart av tomannsbolig
Haugaveien 7
7332 Løkken



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 04/06/2024

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:

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:427, Bnr: 21/4
Hjemmelshaver:	Astrid Meesters
Tomt:	488 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	Avløp
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Aktiv
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1950

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	2024-05-31 11:11:02 +0000
Forutsetninger (hindringer):	Lite informasjon om bygget på forhånd.
Oppdragsgiver:	Aktiv
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter NMS2

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt som delvis opparbeidet/ gjenngrodd

OM BYGGEMETODEN:

Tomannsbolig er vertikaldelt og oppført med kjeller og 2 etasjer. Oppført på støpt grunnmur. Etasjeskille er tre bjelkelag. Veggkonstruksjoner i bindingsverk som er kledd med stående kledning. Vinduer med 2-lags glass. Taket har saltaksform og er tekket med stålplate.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Halvart av en to-mannsbolig med en del bruksslitasje

ANNET:

©mstr.no

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke foretatt dokumentkontroll fra vår side. Ingen dokumentasjon er fremlagt på befaringen.

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

Kjeller:

Gang: Mur gulv, mur/panel/ Treullplate på vegg og trepanel i tak.

Bad: Mur gulv. Mur/ Plate på vegger. Malt treullplate i tak

Toalettrommet: Mur gulv, mur/panel på vegg og trepanel i tak.

Bod: Mur gulv, mur/panel/ Treullplate på vegg og trepanel i tak.

Vaskerom: Mur gulv. Mur/ Plate på vegger. Malt treullplate i tak

1.etg:

Vf: Laminat på gulv, plater på vegg og tak.

Gang /trapperom: Laminat på gulv, panel på vegg og tak.

Kjøkken: Laminat på gulv, og plater på vegger og i tak

Stue: Laminat på gulv, plater på vegg og tak. Vedovn og varmpumpe.

2.etg:

Gang /trapperom: Laminat på gulv, panel på vegg og tak.

3 soverom: Laminat på gulv, plater på vegg og tak.

Bod: Belegg på gulv, panel på vegg og tak.

Kott: Belegg på gulv, panel på vegg og tak.

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 byggeåret er kjent.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	32 m ²				27 m ²	5 m ²
1.Etasje	41 m ²	2 m ²			41 m ²	2 m ²
2. Etasje	43 m ²				35 m ²	8 m ²
SUM BYGNING	116 m ²	2 m ²			103 m ²	15 m ²
SUM BRA	118 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Frittstående Garasje		16 m ²				
SUM BYGNING		16 m ²				
SUM BRA		16 m ²				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller: Gang, wc, vaskerom, bod og bad.
 1.etg: VF, gang m/trapp, stue og kjøkken.
 2.etg: Gang, 3 soverom, kott og bod

BRA-e:

Utvendig Bod

MERKNADER OM AREAL:

Frittstående garasje ikke vurdert i denne rapport

MERKNADER OM ANDRE ROM:

På soverom 2 i 2. etgasje så er det revet en del veggplater (overflater)

ANDRE MERKNADER:

Her var vann frakoblet og noen rør var kappet. På bad var en del rør nedrevet. Servant var også revet ned fra vegg. Dusj var også fjernet. Alle el-installsjon som ledninger på wc i kjeller var løse

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 30 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

04/06/2024

Sveinung Gjønnnes

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Betongmur som er kledd innvendig med sement treullplater

Merknader: Betongmur som er kledd innvendig med sement treullplater som har sprekk uvendig under vindu bod. Her er det sement treullplate på innside og det er da ikke mulig å se om det er sprekker bak de platene. Gjør oppmeksom på store saltutslag på grunnmur på innsiden. Søylepunkter under tilbygg er skjeve og svikter slik at det blir skjevheter i VF

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering og terreng

Merknader: Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig. Det er symptom på drenering ikke fungerer da det er fuktig på innside. Takvann er ikke tilkoblet avløp slik at det blir stor belastning. En vedvarende lukt av mugg eller fuktighet inne i huset kan indikere fuktproblemer forårsaket av ineffektiv drenering. Her er det pusset sementbasert treullplate på innside av mur slik at fuktmåling er vanskelig

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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.

Bindingsverk/plank med utvendig tømmermannskledning

Merknader: Om det er bindingsverk eller plank i konstruksjonen er uklart. Det er merker i tømmermannskledning som tyder på at det har vært sprøytet inn isolasjon. Kledning virker som er behandlet med limoljemaling en gang i tiden. Det medfører bløring i overflaten. Eneste som hjelper mot det er på skifte kledning

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Virker som alle vinduer og ytterdører er fra 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 2 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.

Plassbygget åstak med ståltak som yttertak.

Merknader: Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er stålplatetak. Undertak fra underside se ok ut. Det er registrert lufting ved raft. Pipe er isolet på loft slik at den er ikke synlig. Undertaket antas å være i fra byggeåret.

TG 2 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.

Stålplatetak

Merknader: Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er stålplatetak. Mangler takstige på deler av boligen

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

Merknader: Her er det bytte takrenner men årstall er ikke kjent. Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå med utkast. Her burde takvann ledes vekk fra bolig da det blir stoer belastning på drenering

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: Det er ikke godkjent tak-stige på tak for feie av pipe. Det er sprekker i pipe i vaskerom. Kan ikke bekrefte om det er i puss eller i pipe. Ildsted er ikke vurdert. Det er ikke kjent om at det er avvik på pipe og ildsted fra brann og feiervesen. . 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: Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår. Etasjeskille i tilbygg har noe svikt og er skjeft.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjellervegger av betong

Merknader: Her er det saltutslag i nedre deler av kjellermur

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Kjellergulv fra 1950 er oppbygget uten plast

Merknader: Det er registrert høy fuktverdier i gulv ved yttervegger

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fukt og ventilering kjeller

Merknader: Her er det registrerte saltutslag i nedre deler av veggger. Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem med fukt. Har du saltutslag på murvegg eller murgulv betyr det altså at det er fuktighet i muren. Årsaken er ofte dårlig drenering eller manglende fuktsperre utvendig på grunnmurskonstruksjonen. Fukt kan også forårsake mugg. Muggsopp kan fordoble sin egen vekt 20 millioner ganger på bare 3 til 6 dager

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er murvegger med en vegg som er platekledd. Pusset treullplate i himling

Merknader: Overflatene er meget slitne og er klar for oppussing. Her er sanitærutstyr revet av vegger. Overflater trenger oppussing/returering

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Betong gulv

Merknader: Som et gulv på bad så fungerer denne overflate ikke

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran

Merknader: Her er det ingen membran

10.2 Vaskerom

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Murvegger og himling er kledd med pusset treullplate.

Merknader: Saltutslag på vegger og gulv.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Kjellergulv fra 1950 er oppbygget uten plast

Merknader: Registert fuktutslag og saltutslag

Ingen 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran

Merknader: Her er det ingen membran

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over gass platetopp

Merknader: Kjøkken har stor bruks slitasje og det mangler en del fliser mellom underskap og overskap. Hvitevarer er ikke funksjonstestet (vann frakoblet) Det er ikke kjent alder på dette kjøkken.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

13. VVS

TG iu 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Vannrør av kobber og avløp av plast/pvc/stål

Merknader: Her er røropplegget frakoblet

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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 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 platetopp

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

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalettrom i kjeller

Merknader: Toalettrom i kjeller er nylig fått nytt panel på vegger. Alt elektrisk anlegg på toalettrom henger og slenger

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Utvendig frittstående garasje

Merknader: Garasje ikke vurdert men ser ferdig ut

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.

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 ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er åpent el-anlegg

Merknader: Det er byttet sikring skap men årstall er ikke kjent. Det elektriske opplegget på toalettrom er ikke festet. Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde. Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget. For en eventuell nærmere gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales det å rekvirere el-takstmannautorisasjonsområde.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

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

Egenerklærings skjema 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Mangler retur gelender på trapp til 2. Etasje

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

På grunn av fukt i kjellervegger og store mengder saltutslag så må det vurderes om det skal sendes inn prøver til vurdering. Bjelkelag med fundamentering på tilbygg krever ytterligere undersøkelser

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som sprekker, saltutslag og skjevheter på fundament
1.3	Drenering
	TG2 på grunn av alder og påviste forhold som lite fall og fukt.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid og noe råte i kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som takstige.
7.1	Piper og ildsteder
	TG 2 grunnet ikke godkjent tak-stige på tak.
8.1	Etasjeskillere
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som skjeft og sviktene
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	TG2 på grunn av alder og påviste forhold som inntrenging av fukt. (Saltutslag)
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 på grunn av alder og påviste forhold som inntrenging av fukt
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 på grunn av alder og påviste forhold som inntrenging av fukt
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som fuktutslag
11.1	Kjøkken Kjøkken
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som noe slitasje og manglende flis.
13.5	Ventilasjon
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som mekanisk avtrekk og lite luftespalter
13.6	Toalettrom
	TG 2 på grunn av påviste forhold som det elektriske

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG 3 på grunn av alder og påviste forhold som fuktutslag, lite lufting og utslitt
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad Overflate gulv
	TG 3 på grunn av alder og påviste forhold
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG 3 på grunn av alder og påviste forhold som inntrenging av fukt
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-