

Befaringsdato: 23.10.2024



# Tilstandsrapport



## Generasjonsbolig/ Våninghus

### Adresse:

Hellesjøveien 182  
1970 Hemnes

### Matrikkel

| Gnr. | Bnr. | Snr. | Fnr. | Lnr. | Andel. |
|------|------|------|------|------|--------|
|------|------|------|------|------|--------|

|     |       |  |  |  |  |
|-----|-------|--|--|--|--|
| 126 | 11,17 |  |  |  |  |
|-----|-------|--|--|--|--|

Kommune nr: 3226

Kommune: AURSKOG-HØLAND



Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

### Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS, org. 980 662 527 mva

E-post: brath@nsn.no

Telefon: 99 639 739

Bolig - Næring - Landbruk - Skjønn - Tilstand

Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Våningshus

Garasje:

Ombygninger:

### Bygninger på eiendommen:

|          |        |           |           |
|----------|--------|-----------|-----------|
| Byggeår: | 1980   | BRA-i 312 | P-ROM 289 |
|          | TBA 10 | BRA-e 152 | BTA 490   |

Huset er endret og bygget om noe over tid, og samsvarer ikke fullt ut med byggemeldte tegninger.



## OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer næringstakster, boligtakster og landbrukstakster. I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringsaker/ valg av selskap/ vilkår.

Vi følger bransjestandarden for etterutdanning i NITO og Norsk Takst.



Godkjent takstingeniør MNITO

## ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Radonmåling



Arealdokumentasjon



Energiattest



Lovliggjøring/ byggesak



Tetthetsmåling



FDV Mappe



Brann og sikkerhet



Vedlikeholdsplan



El-Takst/ El-Kontroll



Budsjett/ grunnlag for oppussing



Generasjonsbolig/ Våninghus

Akershus 13.11.2024

Jørn Brath. Takstingeniør MNITO

**SERTIFISERT/TILSLUTTET:**



## INNHALDSOVERSIKT:

### Loft:

Kryploft uten gulv. Luke fra gang. Ikke måleverdig areal.

### Raftekott:

4 ideloft i 2 etasje. Lueadkomst

### 1 etasje vest:

*Stue:* Laminatgulv, Platepanel og tapet. Himlingsplater.. Peisovn. Teglforblendet pipeløp.

*Kjøkken:* Laminatgulv. Vegger med malte plater og panel.. Himlingsplater. Tidsmessig kjøkkeninnredning. Romslig.

*Entre:* Gulv med Terrazzofliser. Malt tapet og puss på vegger. Himlingsplater.

*Bad ved inngang i midten:* Flislagte gulv og vegger. 2 delt. Toalett og dusj innerst. Ytre sone med flislagt gulv, malte vegger. Servant i benk. Tidsmessig bad.

### 2 etasje vest:

*Gang:* Laminat på gulv. Malte/ tapetserte vegger. Himlingsplater.

*Soverom 1 - 3:* 1 rom pusset opp, 1 nesten ferdig og 1 ikke påbegynt. I det ferdige er det lagt laminatgulv. Malte vegger og himlinger.

*Bad:* Under oppussing/ uferdig. Vinylbelegg på gulv. Plater/ malte flater på vegger. Himlingsplater.

### 1 etasje øst:

*Gang/ trappeløp:* Laminatgulv. Malte vegger. Himlingspanel.

*Entre:* Gulv med Terrazzofliser. Malte vegger. Himlingsplater.

*Soverom/ kontor:* Vinylbelegg på gulv. Tapetserte vegger. Himlingsplater.

*Kjøkken:* Laminatgulv. Vegger med malte plater og panel.. Himlingsplater. Tidsmessig kjøkkeninnredning. Romslig.

*Bad:* Under oppussing/ uferdig. Støpt malt gulv. Plater på vegger. Himlingsplater.

*Stue:* Laminatgulv, Platepanel og tapet. Himlingsplater.. Peisovn. Pusset peis/ pipeløp.

### 2 etasje øst:

*Gang:* Tregulv. Malte vegger. Panel i himling.

*Soverom 1 - 3:* Laminat og vinyl på gulv. Koreapanel på vegger Panel og himlingsplater.

*Balkong:* Felles balkong med adkomst fra 2 etasje

### Kjeller:

Råkjeller i mur/ pusset Leca.

Garasjeport, dør ( under utskifting ) og noe vinduer.

Soneinndelt - se vedlagte tegninger.

### KONSTRUKSJONSMETODE:

Støpt plate i bunn. Antatt fundemanter på fylling/ faste masser.

Pusset grunnmur i Leca.

Panelkledde vegger.

Saltak i tre.

Yttertak tekket med takstein



## Premisser:

### PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

### EGNE PREMISER:

#### MANDAT:

Det er bestilt Tilstandsrapport av selger for bruk ved omsetning av landbrukseiendommen.. Taksten er bestilt uten markedsanalyse og markedsverdi. Verdiene kommer frem i landbrukstaksten som denne rapporten er et vedlegg til. Dette rapportformatet tar utgangspunkt i NS 3600 og takseringsforskriften til Avhendingsloven. Rapporten gjelder for våningshuset.

#### HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

#### KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering og tilstandsrapportering av alle typer eiendom, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering.

#### FÅ MERE UT AV EIENDOMMEN DIN:

De langt fleste eiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk bygningssrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansierungsplaner samt vedlikeholdsplaner og anbudsgrunnlag. Kontakt eventuelt Jørn Brath på [brath@nsn.no](mailto:brath@nsn.no) eller tlf. 99 639 739.

### GENERELLE PREMISER:

#### GENERELLE PREMISER:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av bolig og fritidseiendommer/ denne type oppdrag.

#### PREMISER VED KJØP AV BRUKT BOLIG:

Det er svært viktig å være oppmerksom på at en brukt bolig på ingen måte inneholder de samme kvaliteter som en ny bolig. Eldre boliger er normalt svekket over tid og oppfyller ikke kravene i dagens regelverk for nye boliger. Mange bygg er oppgradert og modernisert eller ombygget/ tilbygget i flere omganger. Det er viktig å merke seg at oppussing av overflater i utgangspunktet er av kosmetisk art, og ikke forbedrer bygningsdelenes funksjon. Dette kan for eksempel gjelde for flislegging av eldre bad. Feil og mangler som er skjult av nye overflater er ikke kontrollert med mindre annet er oppgitt. Møbler og inventar er ikke flyttet under befaringen, og skader, feil eller mangler som er skjult av dette må stå for selgers risiko. Undertegnede takstingeniør tar ikke på seg noe som helst ansvar for skjulte feil og mangler.

#### BEGRENSNINGER:

Arealmålingene hensyntar føringene i NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling med mindre annet er kommentert i denne rapporten. Inspeksjonen er utført med de begrensninger som ligger i hvor klargjort eiendommen er for inspeksjon. Møbler, dusjkabinetter og annet inventar er ikke flyttet. Er det ikke satt opp stillas eller lift er ikke tak inspisert ( HMS regler ) Det er kun boret hull i vegger for fuktinspeksjon der eier uttrykkelig har tillatt dette. Ikke gangbare kryprom er kun inspisert der det er lagt ut tørre matter og er trygg framkommelighet for takstingeniøren. Konstruksjoner er ikke åpnet.

Der det i rapporten er konkludert med TGIU betyr dette at elementet ikke er kontrollert og at kjøper oppfordres til å få dette undersøkt, eller hensyntatt risikoen ved manglende inspeksjon i sin budgivning.

Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolasjon er ikke kontrollert.

Det er ikke gjort målinger med instrument for å avdekke lodd, helning og retningsavvik på bygningsdeler i forhold til toleransegrensene i NS 3420 som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer.

Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet for kontroll av mus, insekter, skadedyr, sopp eller råte.



## Premisser:

### GENERELLE PREMISSE

#### RISIKOKONSTRUKSJONER:

Det er normalt vanskelig eller umulig å fastslå bygningsdelenes tilstand og funksjon ved en tilstandsrapport på nivå 1. Nivå 1 er en standardkontroll som utføres ved forbrukersalg av bolig/ fritidsbolig. Denne formen for kontroll baserer seg på ren besiktigelse av bygningen uten fysiske inngrep. Der det i rapporten blir omtalt risikokonstruksjoner eller anbefalinger om videre undersøkelser / TGIU må dette tas på største alvor av eventuell kjøper og hensyntas i budgivningen. Tilsvarende der undertegnede viser til usikkerhet i beskrivelser/ konklusjoner. At noe betegnes som en risikokonstruksjon betyr ikke nødvendigvis at det er noe galt, men at det er risiko for at skader kan oppstå.

#### UTBEDRINGSKOSTNADER:

Ved TG3 skal det angis hva det vil kunne koste å utbedre aktuell bygningsdel. Anslagene er forsiktig angitt og baserer seg på tilsvarende kvalitet, registrerte avvik/ mangler og angitte tiltak i rapporten. Dette er rimeligste kurante utbedringsmetode og kan ikke nødvendigvis sammenlignes med pristilbud fra håndtverker. Merk også spesielt at det kan forekomme uavdekkede avvik som ikke fremkommer i rapporten. Faktiske kostnader vil avhenge av personlige valg samt varierende priser på materialer å tjenester. Om du ønsker prisvurdering for utbedringer av TG2 eller andre ønskede utskiftinger kan dette eventuelt bestilles på [brath@nsn.no](mailto:brath@nsn.no)

#### GJENVÆRENDE BRUKSTID/ LEVETID:

Det er i rapporten tatt utgangspunkt i statistisk gjenværende levetid i henhold til byggforsk-seriens faktablader i serien 700.320 som gjengir intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

#### LOVLIGHETSKONTROLLER:

Husets lovlighet eller mangel på sådan er til enhver tid eiers ansvar.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningsloven eller tekniske forskrifter til denne.

Der det er utlevert byggemeldte tegninger til takstingeniøren er disse kontrollert opp mot faktisk bruk av arealene.

Byggemeldte tegninger stemmer i dette tilfellet ikke fullt ut med faktiske forhold.

#### SELGERS ANSVAR:

Selger har, før takstingeniørens befaring, mottatt et skriv som klart og tydelig viser hvilke forberedelser som må gjøres for å kunne utføre en trygg og fullstendig befaring. Der manglende tilrettelegging eller ikke inspiserbare ( TGIU ) elementer viser seg å ha mangler kan takstingeniøren på ingen måte ta ansvaret for dette. Om feil eller mangler ved boligen som burde vært opplyst om eller elementer som burde vært klargjort ikke er det vil selger selv måtte ta det fulle og hele ansvaret for eventuelle feil eller mangler som avdekkes på et senere tidspunkt. Der eier har gjort endringer/ ombygginger eller bygget tilbygg i strid med gjeldende regelverk må eier selv ta ansvaret for dette. Undertegnede kan eventuelt engasjeres for å forsøke å lovliggjøre ikke byggemeldte/ søkte endringer etc.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som har det fulle og hele ansvaret for det elektriske anlegget. All dokumentasjon for anlegget bør oppbevares i eiendommens FDV perm. Mangler du dette bør det lages en ny **FDV perm**. Bistand til dette kan bestilles på [brath@nsn.no](mailto:brath@nsn.no)

I en FDV perm skal all eiendommens dokumentasjon oppbevares og permen skal følge boligen ved salg. Manglende FDV perm/ boligdokumentasjon vil føre til avvik i BOLIGSALGSRAPPORT og dermed kunne ha mye og si for hvilken pris/ takst eiendommen kan oppnå.

#### EGENERKLÆRING:

Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklærings-skjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklærings-skjemaet er utfyllende.

#### KJØPERS ANSVAR:

Kjøper må være klar over at der det anbefales nærmere kontroll, vises til usikkerhet eller er opplyst om manglende undersøkelser vil det normalt ikke kunne fremmes en klage på feil eller mangler i disse elementene i ettertid. Derfor må du som kjøper ta stilling til om du skal få undersøkt punktet nærmere eller er villig til selv å ta risikoen og ansvaret. Jfr Avhendingslovens tekst:

*Har kjøperen før avtale vart innått undersøkt eiegenomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgjer ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøperen heller ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøperen borde vorte kjent med ved undersøkinga.*

Les derfor HELE rapporten nøye og legg spesielt merke til hvilke usikkerheter, anbefalinger eller manglende undersøkelser det opplyses om.

#### MEDHJELPERS/ MEGLERS ANSVAR:

Normalt vil eiendomsmeglere hente inn dokumentasjon i forhold til regulering, lovlighet, rettsforhold og en del andre opplysninger om eiendommens rettslige og juridiske tilstand. Det er meglers ansvar å kontrollere disse opplysningen og gjengi eventuelle avvik i salgsoppgave/ prospektet. Dette er meglers, og ikke takstingeniørens mandat.



## Reguleringsmessige forhold:

### LOVLIGHETSKONTROLL:

Lovlighetskontroll er ikke bestilt. Det bør lages en FDV perm som inneholder lovlighetsdokumentasjon. Det er noe avvik mellom faktiske forhold og byggemeldte tegninger.

### AREALDOKUMENTASJON:

Arealdokumentasjon er ikke bestilt. Det er utført omtrentlig arealmåling på stedet.

### OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet.

Kartutsnitt og utskrift fra Norges Eiendommer følger vedlagt.

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Kjøper bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

### LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med Ferdigattest eller Midlertidig Brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte men ikke byggemeldte endringer kan undertegnede kontaktes på [brath@nsn.no](mailto:brath@nsn.no) eller tlf:99 639 739 for bistand.

### HVA ER HVA:

Følgende er en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser.

### AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av et plankart, og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Din eiendom kan være berørt av flere.

Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler, osv. skal ligge.

Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan områdene kan brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares, osv. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass, som for eksempel en mer detaljert plan eller opparbeidelse av vei eller lekeplass, for man kan få lov til å bygge. En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

### KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av loven.

### KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som en kommuneplan - en overordnet plan, men på et noe mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

### REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i bestemte områder i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfelle nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes to typer reguleringsplaner:

Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

### BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplan er utgått som plantype for nye arealplaner, men kommunen har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.



### Generelle eiendomsopplysninger:

Ligger eiendommen i rasutsatt område?  
Ligger eiendommen i flomutsatt område?  
Er det foretatt radonmåling?  
Er det tilfredstillende dagslysflate og rømningsvei?  
Er det tilfredstillende takhøyde?  
Oppfatter eier vann og avløp som tilfredstillende?  
Har boligen energimerking?  
Er det utført el- tilsyn de siste 5 år?  
Har boligen varsling og slukkeutstyr for brann?  
Feies pipe regelmessig?  
Er bygninger godkjent slik de fremstår ved befaring?

|                                     |
|-------------------------------------|
| Nei                                 |
| Nei                                 |
| Nei                                 |
| Ja                                  |
| Ja                                  |
| Ja                                  |
| Nei, Energimerking anbefales utført |
| Nei                                 |
| Ja                                  |
| Ukjent                              |
| Ikke kontrollert                    |

### Eiendomsbeskrivelse:

Generelle opplysninger:

I følge radonkart , kvikkleirekart og flomkart er det ikke risiko av betydning i området. Helesjøen er naturvernområde. Se vedlagte kartutsnitt på neste side.

Tomt/ fellesarealer:

Tunet har behov for noe oppgradering.

Bebyggelsen på eiendommen:

I denne rapporten er kun våningshuset beskrevet. Øvrige bygg i landbrukstaksten.

Parkering:

Svært gode parkeringsmuligheter på eiendommen. Både ute og inne.

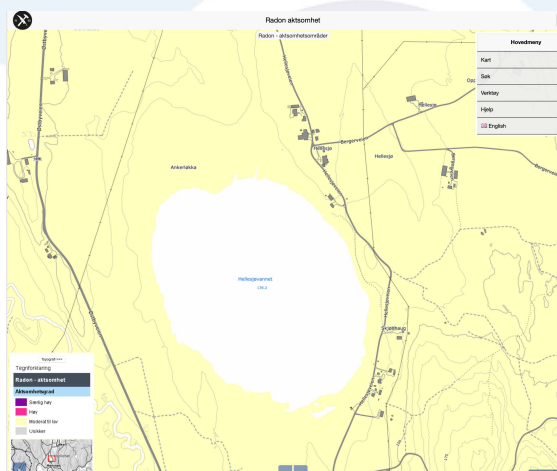
Miljømessige forhold:

Ikke kontrollert her.  
Ingen forurensningsanmerkninger i matrikkelen.

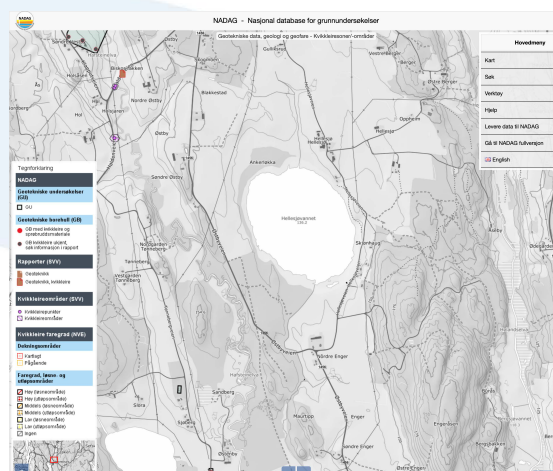
Brann og sikkerhet:

Eier opplyser og viser at det er kjøpt og montert nye brannslukkere og mange nye brannvarslere.

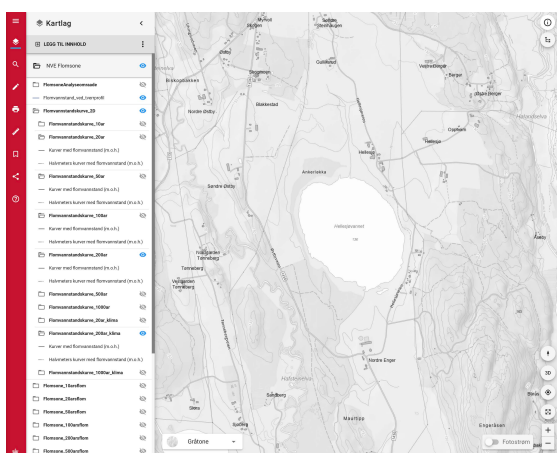




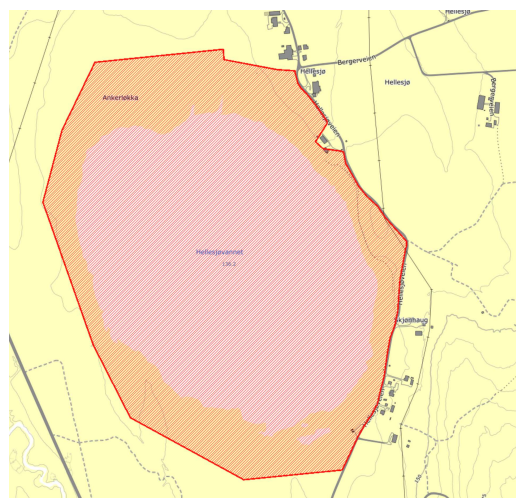
Radonsonekart. Moderat til lav risiko



Kvikkleirekart. Ingen risiko beskrevet i kartet



Flomsonekart. Ingen risiko beskrevet i kartet.



Helesjøen er definert som naturvernområde.



**AREALER:****KOMMENTARER TIL AREALENE:**

BTA er brutto areal inkludert yttervegger.  
BRA-i er innvendig areale i boenheten.  
BRA-e er eksterne arealer i for eksempel garasje. Arealer som har utvendig inngang eller inngang fra fellesarealer.  
BRA-b er inngalset balkong i tilknytning til boenheten.  
TBA er åpent areal som balkonger og terrasser.  
ALH er arealer med lav himlingshøyde  
GUA er gulvareal med lag takhøyde f.eks under skråtak.

| Bygg/ etasje:    | BTA: | BRAi | BRAe | Annet |
|------------------|------|------|------|-------|
| Kjeller          | 160  |      | 152  |       |
| 1 etasje + 2 etg | 330  | 312  |      |       |
|                  |      |      |      |       |
| Balkong (TBA)    |      |      |      | 10    |
|                  |      |      |      |       |
|                  |      |      |      |       |
|                  |      |      |      |       |
|                  |      |      |      |       |
|                  |      |      |      |       |
|                  |      |      |      |       |
|                  |      |      |      |       |
|                  |      |      |      |       |
|                  |      |      |      |       |
|                  |      |      |      |       |
|                  |      |      |      |       |
|                  |      |      |      |       |
| Sum arealer:     | 490  | 312  | 152  | 10    |

**ROMBESKRIVELSE:****Kjeller:**

Råkjeller. Tømt. Store åpne rom.

**1. etasje**

2 kjøkken, 2 bad, 3 innganger, 2 trappeløp 1 soverom/kontor 2 stuer.

**2. etasje**

6 soverom, gangarealer, 1 bad. Raftekott. Balkong



### KOMMENTARER TIL TEKNISKE VERDIER:

**NYVERDI:**

Boligen er kalkulert ut i fra det det koster å gjenoppføre et like stort hus/ leilighet i dag, med dagens tekniske forskrifter og løsninger. Det er altså ikke kalkulert hva det ville kostet å bygge et likt hus/ leilighet i dag, siden dette normalt ikke ville vært lovlig grunnet endrede krav i PBL og tilhørende forskrifter over tid.

**FRADRAG:**

Fradragnet i verdien beskriver først kostnadsforskjellen på ny og brukt bolig avhengig av alder. Deretter trekkes det for faktisk elde, slitasje, ukurans og utidsmessighet. I dette tilfellet vil restaurering av bygget ikke være regningssvarende.

**NÅVERDI/ RESTVERDI:**

Viser boligens faktiske tekniske verdi på taksttidspunktet, målt mot en helt ny bolig av samme størrelse.

**TOMTEVERDI:**

Tomteverdien viser beliggenhetens verdi sammen med faktisk tomteverdi og opparbeidelse/ fellesarealer osv.

| TEKNISK VERDIBEREGNING BYGG:                                                  | NYVERDI:   | FRADRAK:  |   |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|---|
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
| Våningshus                                                                    | 13.000.000 | 9.800.000 | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
|                                                                               |            |           | 0 |
| Sum restverdi etter nedskrivning for elde, slitasje og ukurans kr 3.200.000.- |            |           | 0 |

[illegible]

| Takkonstruksjon og loft:   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Referansenivå: | Normal byggeskikk   | Tilstandsgrad 2 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Opplysninger gitt av eier: | Dokumentasjon utførte arbeider:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                | Ingen dokumentasjon |                 |
| Beskrivelse:               | Saltak med takstoler. Takbord som undertak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                     |                 |
| Vurdering:                 | <p>Sett fra innsiden fremstår konstruksjonen i normalt god stand hensyntatt alder.</p> <p>Det er noe fuktskjolder samt noe insekter.</p> <p>Det er ikke lagt gulv i loftet, så det er ikke gjennomført fullstendig besiktigelse. Loftet kun inspisert med hode gjennom luken fra rommet nedenfor.</p>                                                                                                                                   |                |                     |                 |
| Oppfordringer:             | <p>Statiske beregninger og dokumentasjon av takets oppbygging skal ligge i husets FDV perm.</p> <p>Alle boliger bør ha en vedlikeholdsplan og periodisk inspeksjon og forebyggende vedlikehold av tak og loft bør utføres. Det er spesielt viktig å passe på at lufting fungerer og at taggjennomføringer er tette.</p> <p>Kjøper oppfordres til å legge ut gulv og gjennomføre skikkelig inspeksjon av loftet. Risikokonstruksjon.</p> |                |                     |                 |
| Levetider/ vedlikehold     | <p>Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.</p> <p>Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.</p>                                                                                   |                |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                     |                 |
| Utbedringskostnader:       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                     |                 |
| Taktekking:                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Referansenivå: | Normal byggeskikk   | Tilstandsgrad 2 |
| Opplysninger gitt av eier: | Dokumentasjon utførte arbeider:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                | Ingen dokumentasjon |                 |
| Beskrivelse:               | <p>Det ligger 43 ubrukte takstein og 24 mønetakstein under stabburet. Dette gjøre det enkelt å skifte ut en og en takstein hvis /når det blir nødvendig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                     |                 |
| Vurdering:                 | <p>Taket er kun kontrollert utvendig fra bakkenivå.</p> <p>Det kan være noe gjenværende levetid i tekkingen.</p> <p>Om tekking ikke skal skiftes bør taket impregneres.</p>                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                     |                 |
| Oppfordringer:             | <p>Det bør utføres årlige utvendige tak-inspeksjoner samt gjøres vedlikehold og utbedringer der det er nødvendig.</p> <p>Lekkasjer fra tak vil ofte kunne medføre omfattende skader det vil være dyrt å utbedre.</p>                                                                                                                                                                                                                    |                |                     |                 |
| Levetider/ vedlikehold     | <p>Normal tid før utskifting av tegl-takstein er 10 - 40 år. For betongtaksten 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.</p>                                                                                                                                                                               |                |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                     |                 |
| Kr 100.000 - 200.000       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                     |                 |

☒

| Renner, nedløp, utvendig beslag: |                                                                                                                                                                                                                                       | Referansenivå:                  | Normal byggeskikk   | Tilstandsgrad 3 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|
|                                  |                                                                                                                                                                                                                                       | Dokumentasjon utførte arbeider: | Ingen dokumentasjon |                 |
| Opplysninger gitt av eier:       | Det er skiftet noen råtne bord på baksiden av huset i forbindelse med mosefjerning. ( små vanbrett og under pipe) Det ble også skiftet det 2 utsatte ytre kledningene mellom vinduer på fasaden mot øst.                              |                                 |                     |                 |
| Beskrivelse:                     | Renner, nedløp og utvendige beslag er kontrollert utvendig fra bakkenivå.<br>Renner og nedløp og utvendige beslag hovedsakelig. fra byggeår.<br>Plastrenner og nedløp.                                                                |                                 |                     |                 |
| Vurdering:                       | Nedløp, renner og beslag er gamle og slitt.<br>om man ikke ønsker utskifting vil det være noe levetidsforlengende å rense, rette opp og tilpasse elementene.<br>Vannbord og vidskier bør skiftes.                                     |                                 |                     |                 |
| Oppfordringer:                   | Skifte ut elementene eller reparere/ rette opp disse.                                                                                                                                                                                 |                                 |                     |                 |
| Levetider/ vedlikehold           | Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år.<br>Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.<br>Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20 - 40 år. |                                 |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:         | Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.                                                                                                                                             |                                 |                     |                 |
| Kr 50.000 - 100.000              |                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                     |                 |

| Skorsteiner og pipe:       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Referansenivå:                  | Referansenivå       | Tilstandsgrad 2 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Dokumentasjon utførte arbeider: | Ingen dokumentasjon |                 |
| Opplysninger gitt av eier: | Pipene er bygget i Leca.<br>Det var feier i huset 5/9.2022 og kontrollerte piper og ildsteder. Ildstedet har vært benyttet i vestre del forholdsvis nylig, men ikke de siste årene i østre del. Det var under kontroll et fuglerede i østre pipe. Dette er fjernet og det ble montert hønsenetting. Kontrllert i ettertid av feier. |                                 |                     |                 |
| Beskrivelse:               | Pipehatt.<br>Pussede Lecapiper.<br>Noe sprekkdannelser utvendig.<br>Feieluker i kjeller.                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |                     |                 |
| Vurdering:                 | Det forutsettes at pipe og tilkoblede ildsteder er oppbygd og montert i henhold til gjeldende lover, forskrifter og monteringsanvisninger for tilkoblede ildsteder.<br>Pipe og ildsted(er) er ikke funksjonsprøvd.<br>Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for piper og ildsteder.<br>Ingen feiekontroll.                        |                                 |                     |                 |
| Oppfordringer:             | Dokumentasjon for pipe og ildsted skal ligge i boligens FDV perm.<br>Det bør utføres en feierkontroll og eventuelle avvik bør rettes.                                                                                                                                                                                               |                                 |                     |                 |
| Pusset                     | Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 60 år<br>Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig 10 - 30 år                                                                                                                                                                       |                                 |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |                     |                 |
| Utbedringskostnader:       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |                     |                 |



| Yttervegger og etasjeskiller: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Referansenivå:                  | Normal byggeskikk   | Tilstandsgrad 2 |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Dokumentasjon utførte arbeider: | Ingen dokumentasjon |                 |
| Opplysninger gitt av eier:    | Utvendige vegger på baksiden er vasket og delvis malt. Enkelte skadede deler er skiftet                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |                     |                 |
| Beskrivelse:                  | Støpt etasjeskille mot kjeller, trebjelkelag mellom 1 etasje og mot loft.<br>Utvendig kledning antas å være fra byggeår.<br>Stående kledning.                                                                                                                                                                            |                                 |                     |                 |
| Vurdering:                    | Yttervegger er kontrollert på tilgjengelige steder fra bakkenivå.<br>Det er utført stikktagninger med kniv i utvendig kledning, vinduskarmer og omramming rundt vinduer på tilfeldig valgte og tilgjengelige steder rundt huset.<br>Generelt oppussingsbehov.                                                            |                                 |                     |                 |
| Oppfordringer:                | Avsatt for innvendig trapp i etasjesille mot kjeller. Etasjeskille mnnot loft bør kontrolleres da dette er en risikokonstruksjon for insekter, mus, fukt etc.<br>Utvendige vegger bør stedvis males. Skadede deler bør skiftes. Se dette i sammenheng med øvrig oppussing.<br>Råte og tørkesprekker påvist flere steder. |                                 |                     |                 |
| Levetider/ vedlikehold        | Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.<br>Normal levetid for utvendig kledning i tre er 40 - 60 år avhengig av ytre påkjenninger og vedlikehold.<br>Normal intervall for utvendig overflatebehandling er 5 - 10 år avhengig av type beis/ maling/ overflatebehandling.                          |                                 |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                     |                 |
| Utbedringskostnader:          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                     |                 |
| Vinduer og ytterdører:        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Referansenivå:                  | Normal byggeskikk   | Tilstandsgrad 3 |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Dokumentasjon utførte arbeider: | Ingen dokumentasjon |                 |
| Opplysninger gitt av eier:    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                     |                 |
| Beskrivelse:                  | Det meste er fra byggeår.<br>Enkelte elementer skiftet.                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |                     |                 |
| Vurdering:                    | Utskifting eller oppgradering av vinduer bør påregnes. Det gjøres oppmerksom på at det er vesentlig billigere å skifte glass enn å skifte komplette vinduer. I kalkulasjonen er utskifting av glass beregnet.                                                                                                            |                                 |                     |                 |
| Oppfordringer:                | Normalt forebyggende vedlikehold som årlig rens, smøring og justering av vinduer og ytterdører samt overmaling/ beising av innramminger vil være levetidsforlengende.                                                                                                                                                    |                                 |                     |                 |
| Levetider/ vedlikehold        | Normal levetid for vinduer i tre er 20 - 60 år<br>Normal levetid for ytterdører i tre er 20 - 40 år.<br>Det anbefales at mekaniske deler på vinduer og dører smøres jevnlig.<br>Vedlikeholdsintervall for malte trevinduer og dører er 2- 8 år.<br>Justering av hengslede trevinduer og dører er 2 - 8 år                |                                 |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                     |                 |
| Kr 200.000 - 300.000          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                     |                 |



| Terrasser og balkonger:           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Referansenivå:                  | Byggeår             | Tilstandsgrad 1 |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|
|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dokumentasjon utførte arbeider: | Ingen dokumentasjon |                 |
| Opplysninger gitt av eier:        | Balkongen i 2 etasje er nylig pusset opp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                     |                 |
| Beskrivelse:                      | Understøttet trekonstruksjon med letak og trerekkverk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                     |                 |
| Vurdering:                        | Fremstår i normalt god stand.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                     |                 |
| Oppfordringer:                    | Produktbeskrivelser og vedlikeholdsanvisninger for terrassematerialer bør ligge i husets FDV perm. Da ser man klart hvilke typer vedlikeholdsprodukter som skal benyttes og hvordan/ hvor ofte dette skal gjøre. Dette bør implementeres i vedlikeholdsplan for huset.                                                                                       |                                 |                     |                 |
| Levetider/ vedlikehold            | Normalt levetidsforlengende vedlikehold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                     |                 |
| Utbedringskostnader:              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                     |                 |
| Byggegrunn og terrengforhold m.m. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Referansenivå:                  | Normal byggeskikk   | Tilstandsgrad 2 |
|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dokumentasjon utførte arbeider: | Ingen dokumentasjon |                 |
| Opplysninger gitt av eier:        | Huset er antakelig bygget på fase masser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                     |                 |
| Beskrivelse:                      | <p>Huset ser ut til å være bygget med støpt plate i bunn av byggegrop..</p> <p>Det er ikke fremlagt byggebeskrivelse for dette og oppbygging er derfor uviss.</p> <p>Den forutsettes å være i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.</p> <p>Det er ikke gitt opplysninger i forhold til damp og radonsperre samt isolering mot grunn.</p> |                                 |                     |                 |
| Vurdering:                        | <p>Ingen vesentlige sprekker i grunnmur, men noe fukt påvist i kjeller.</p> <p>Det anbefales at byggegrunn justeres fra huset slik at det er fall på alle kanter. Se forøvrig drenering.</p>                                                                                                                                                                 |                                 |                     |                 |
| Oppfordringer:                    | Dokumentasjon for oppbygging av fundamenter/ byggegrunn bør ligge i husets FDV perm.                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                     |                 |
| Levetider/ vedlikehold            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                     |                 |
| Utbedringskostnader:              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                     |                 |

☒

| Grunnmur, kjellergulv og fundamenter: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Referansenivå: | Normal byggeskikk   | Tilstandsgrad 2 |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Opplysninger gitt av eier:            | Dokumentasjon utførte arbeider:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                | Ingen dokumentasjon |                 |
| Beskrivelse:                          | Støpte fundamenter<br>Pusset grunnmur i Leca.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |                     |                 |
| Vurdering:                            | <p>Fremstår i normalt god stand hensyntatt alder.</p> <p>Uisolerte vegger.</p> <p>Uviss om det er isolasjon mot grunn.</p> <p>Det er noe fukt i kjellergulv og nedre del av kjellervegger.</p> <p>Antakelig grunnet kapilært oppsug og gammel drenering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                     |                 |
| Oppfordringer:                        | Normalt periodisk ettersyn og forebyggende vedlikehold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                     |                 |
| Levetider/ vedlikehold                | Terrenget anbefales å ha tilstrekkelig fall 3 meter ut fra bygningskroppen for å minske fuktbelastningen på grunnmuren. Taknedløp som mangler utkast og er avsluttet over terreng anbefales forlenget slik at takvann blir ledet bort fra grunnmuren for å unngå unødvendig høy fuktbelastning på grunnmuren.                                                                                                                                                                                                                                              |                |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:              | Normal intervall for vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 5 - 10 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                     |                 |
| Utbedringskostnader:                  | Normal intervall for utskifting av drencsystem med drencledninger er mellom 20 - 60 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                     |                 |
| Drenering og fuktsikring:             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Referansenivå: | Normal byggeskikk   | Tilstandsgrad 2 |
| Opplysninger gitt av eier:            | Dokumentasjon utførte arbeider:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                | Ingen dokumentasjon |                 |
| Beskrivelse:                          | <p>Drensrørene er spylt med høytrykkspyler og 20 meter slange i år.</p> <p>Det er grunnmursplast rundt hele bygget. Det er lagt gamle takstein inntil mur der plasten ikke går helt opp til bakkenivå.</p> <p>Det er lagt ny fuktsperre og armert/støpt nytt gulv i innerste del mot vest. Se markering ( grønt ) se planskisse neste side)</p> <p>Øvrig gulv fra byggeår men stedvis lagt noe ny avretningsmasse.</p>                                                                                                                                     |                |                     |                 |
| Vurdering:                            | <p>Eier opplyser videre at det i forbindelse med nytt gulv innerst ble satt inn en aluminiumsbrønn med diameter 165 cm. ca 20 cm fra vegg. Montert ny senkepumpe med flotør for ekstra sikkerhet mot høy vannstand ved spyling av drenering og ekstremnedbør. Utløp ned mot bergervegen sammen med øverste taknedløp.</p>                                                                                                                                                                                                                                  |                |                     |                 |
| Oppfordringer:                        | <p>Drenering hovedsaklig fra byggeår.</p> <p>Det anbefales å oppgradere drenering om kjeller skal benyttes til annet bruk en råkjeller.</p> <p>I så fall bør det legges isolasjon utenpå lecamur, drencplater på utsiden av denne og topplst.</p> <p>Videre skifte ut drensrør rundt huset og justere terrenget slik at det blir fall på alle kanter.</p> <p>Enklere og rimeligere vedlikehold av eksisterende ved å legge overlappende knotteplast samt jevnlig spyling av drensrør.</p> <p>Spylepunkter med lokk ved nordvestre og nordøstre hjørne.</p> |                |                     |                 |
| Levetider/ vedlikehold                | Normal intervall for vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 5 - 10 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:              | Normal intervall for utskifting av drencsystem med drencledninger er mellom 20 - 60 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                     |                 |
| Utbedringskostnader:                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                     |                 |

☒

| Rom under terreng/ Kjeller |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Referansenivå:                  | Normal byggeskikk | Tilstandsgrad 2 |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------|
| Opplysninger gitt av eier: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Dokumentasjon utførte arbeider: |                   |                 |
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ingen dokumentasjon             |                   |                 |
| Beskrivelse:               | Råkjeller med garasjeport og dør.<br>ingen innvendig trapp, men klargjort for dette.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                   |                 |
| Vurdering:                 | Noe fukt. Råkjeller.<br>Se drenering for hva som bør gjøres ved annet bruk av arealene.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |                   |                 |
| Oppfordringer:             | Ved eventuell oppgradering av kjeller bør det ikke fores ut vegger på innsiden - se nedenfor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                   |                 |
| Levetider/ vedlikehold     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                   |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                   |                 |
| Utbedringskostnader:       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                   |                 |
| Fuktkontroll/ hullboring:  | <p>I denne type eldre hus er det normalt ikke fuktsperre og radonsperre mot grunn. Normal konstruksjon i denne perioden var betongdekke støpt direkte på grunn eller på kapilærbrytende lag av kult eller lignende. Det ble normalt ikke brukt markisolasjon.</p> <p>Det er utført fuktsøk/ fuktmålinger med hammerelektrode med Protimeter MMS 2, hvor det ble registrert forhøyende fukverdier i gulv og nedre del av vegger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                   |                 |
| Rom under terreng:         |  <p>Utføre vegger under terreng.</p> <p>Ett kjent problemsted der det finnes sopp og råteskader. Trevirke i kontakt med kjellermuren suger fukt og dette medfører etter hvert soppangrep. I tillegg har det vært mange beskrivelser på hvordan dette skal utføres, noen meget dårlige. Den bygningssakyndige søker alltid etter fukt i disse konstruksjonene, og i de fleste tilfeller finner vi også fukt. Men, noen ganger får vi ingen utslag på fuktmålinger, - og finner heller ingen feil om vi foretar hullboringer.</p> <p>Som kjøper må du være klar over at det er stor risiko forbundet med utføre trevegger uansett (spesielt i eldre hus) og spørsmålet er; Når kommer fukten (ikke om den kommer, den kommer med 99% sikkerhet.....)</p> <p>Utføre kjellervegger er en stor risiko konstruksjon - her må man regne med tiltak før eller siden</p> <p>Oppføre tregulv.</p> <p>Ofte ett problemsted der det finnes sopp og råteskader. Trevirke i kontakt med betongen suger fukt og dette medfører etter hvert soppangrep. Isolasjonen som ofte ligger i dette gulvet skaper en temperaturforskjell og som igjen skaper en høyere relativ luftfuktighet.</p> <p>I tillegg er det ofte fukt-problematikk fra grunnen i disse konstruksjonene.</p> <p>Eldre bygg har heller normalt ikke fuktsperre.</p> <p>Oppføre tregulv er ikke en anbefalt løsning, dette er en stor risikokonstruksjon - her må man som regel regne med tiltak.</p> <p>Hva utbedringen egentlig innebærer vil være er avhengig av mange forhold, ta derfor nærmere kontakt med den bygningssakyndige for å få råd.</p> |                                 |                   |                 |



| Vann og avløpsrør innvendig: |                                                                                                                                                                                                               | Referansenivå:                  | Normal byggeskikk   | Tilstandsgrad 2 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------|
| Opplysninger gitt av eier:   |                                                                                                                                                                                                               | Dokumentasjon utførte arbeider: | Ingen dokumentasjon |                 |
| Beskrivelse:                 | Vann og avløpsrør er dels skiftet, noe fra byggeår.<br>Innvendig pex/ rør i rør.                                                                                                                              |                                 |                     |                 |
| Vurdering:                   | Det er ikke opplyst om eller påvist vesentlige feil eller mangler ved vann og avløpsrør.<br>TG 2 viser et veie gjennomsnitt.                                                                                  |                                 |                     |                 |
| Oppfordringer:               | Periodisk inspeksjon/ test og forebyggende vedlikehold bør gjøres. Produktbeskrivelser bør ligge i FDV perm, og vedlikehold skal normalt beskrives i denne dokumentasjonen.                                   |                                 |                     |                 |
| Levetider/ vedlikehold       | Normal levetid for avløpsrør er ca 50 år.<br>I følge NBI 700.330 har PEX rør en levetid på 25 - 75 år.<br>Vann, varme og sanitærutstyr har svært forskjellig levetid avhengig av utstyr, bruk og vedlikehold. |                                 |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:     |                                                                                                                                                                                                               |                                 |                     |                 |
| Utbedringskostnader:         |                                                                                                                                                                                                               |                                 |                     |                 |
| Ventilasjon:                 |                                                                                                                                                                                                               | Referansenivå:                  | Normal byggeskikk   | Tilstandsgrad 2 |
| Opplysninger gitt av eier:   |                                                                                                                                                                                                               | Dokumentasjon utførte arbeider: | Ingen dokumentasjon |                 |
| Beskrivelse:                 | Kun naturlig ventilasjon                                                                                                                                                                                      |                                 |                     |                 |
| Vurdering:                   | I forbindelse med oppussing bør det vurderes mekanisk eller balansert anlegg.                                                                                                                                 |                                 |                     |                 |
| Oppfordringer:               | Ventilasjonsanlegg bør ha periodisk kontroll og service. Det anbefales at det inngås avtale med servicebedrift for dette med mindre borettslaget har slik avtale. Dokumentasjon bør ligge i FDV permen.       |                                 |                     |                 |
| Levetider/ vedlikehold       | Her er det store variasjoner, og produktbeskrivelser vil normalt kunne gi relevante opplysninger. Anbefalt service vil være levetidsforlengende for anlegget.                                                 |                                 |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:     |                                                                                                                                                                                                               |                                 |                     |                 |
| Utbedringskostnader:         |                                                                                                                                                                                                               |                                 |                     |                 |

☒

| Samlekarakter VVS                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Tilstandsgrad 2                                            |                                   |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Varmtvannsbereder:                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Referansenivå:                                             | Normal byggeskikk Tilstandsgrad 2 |
| Opplysninger gitt av eier:                     | Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                            |                                   |
| Beskrivelse:                                   | 200 liters bereder plassert i kjeller                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                            |                                   |
| Vurdering:                                     | Ingen dokumentasjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                            |                                   |
| Oppfordringer:                                 | Normalt forebyggende ettersyn og vedlikehold.                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                            |                                   |
| Levetider/ vedlikehold                         | Generelt vil levetiden på varmtvannsberedere være høyst usikker ut over 10 år fra produksjonsåret, men dette er ikke absolutt.<br>Romklima, bruksfrekvens, vannkvalitet og andre tilsvarende forhold kan påvirke levetiden.<br>Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være høyst usikker. |                                                            |                                   |
| Kostnadsanslag ved TG 3:                       | Antatt normal levetid for varmtvannsbereder, elektrisk 10 – 25 år.                                                                                                                                                                                                                                       |                                                            |                                   |
| Utbedringskostnader:                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                            |                                   |
| Alder varmtvannsbereder:                       | Uviss.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                            |                                   |
| Plassering/ lokalisering:                      | kjeller                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                            |                                   |
| Lekkasjesikring:                               | Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                    |                                                            |                                   |
| Synlige fuktskader:                            | Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                    |                                                            |                                   |
| Synlige avvik el tilkobling:                   | Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                    |                                                            |                                   |
| Vannbåren varme, varmesentraler og ildsteder.: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Referansenivå:                                             | Normal byggeskikk Tilstandsgrad 2 |
| Opplysninger gitt av eier:                     | Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                            |                                   |
| Beskrivelse:                                   | Ildsted i begge stuer, Disse er fra byggeår.                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                            |                                   |
| Vurdering:                                     | TG 2 grunnet alder.<br>Ikke moderne rentbrennende ovner.                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                            |                                   |
| Oppfordringer:                                 | Feierkontroll.<br>Normalt forebyggede vedlikehold.                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                            |                                   |
| Levetider/ vedlikehold                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                            |                                   |
| Kostnadsanslag ved TG 3:                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                            |                                   |
| Utbedringskostnader:                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                            |                                   |
| Varmepumpe etablert år:                        | Utført funksjonstest av tekniske anlegg:                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/> | Kommentarer tekniske anlegg:      |
| Vannbåren varme etablert år:                   | Rørgjennomføringer fagmessig utført:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/> |                                   |
| Pellletsanlegg etablert år:                    | Reguleringsventiler i bruksmessig stand:                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/> |                                   |
| Gassvarmeanlegg etablert år:                   | Har eiendommen nedgravd oljetank e.l.:                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/> |                                   |
| Fjernvarmeanlegg etablert år:                  | Pålegg om sanering av nedgravd tank:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/> |                                   |



|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--|
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Samlekarakter våtrom 1                                                               | Tilstandsgrad 2     |  |
| Våtrom 1:                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Referansenivå:                                                                       | Normal byggeskikk   |  |
| Opplysninger gitt av eier:                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Dokumentasjon utførte arbeider:                                                      | Ingen dokumentasjon |  |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      | Tilstandsgrad 2     |  |
| Beskrivelse:                                                                        | <p>Terskelfritt bad med noe helning mot sluk.<br/>Det er ikke fremlagt dokumentasjon.<br/>Badet er forholdsvis nytt.<br/>2 sluk.</p> <p>Toalett og usjhjørne innerst<br/>Servant i ytre del.<br/>Kan benyttes felles ellr som gjestetoalett. Også adkomst fra utsiden/ egen inngang samt gang mot begge generasjonsenhetene.</p> |                                                                                      |                     |  |
| Vurdering:                                                                          | <p>TG2 grunnet alder og manglende dokumentasjon.<br/>Det forutsettes at alle elementer er forskriftsmessig montert.<br/>Ingen dokumentasjon er fremlagt.</p>                                                                                                                                                                     |                                                                                      |                     |  |
| Oppfordringer:                                                                      | <p>Normalt forebyggende vedlikehold.<br/>Komplett dokumentasjon for alle våtrom bør være tilgjengelig i husets FDV mappe.</p>                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |                     |  |
| Levetider/ vedlikehold                                                              | Varierer med bruk og vedlikehold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                      |                     |  |
| Kostnadsanslag ved TG 3:                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |                     |  |
| Utbedringskostnader:                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |                     |  |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                     |  |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |                     |  |

Kjøkken i vestre del

Referansenivå:

Normal byggeskikk

Tilstandsgrad 1

Opplysninger gitt av eier:

Dokumentasjon utførte arbeider:

Ingen dokumentasjon

Beskrivelse:

Trefarget innredning med laminert benkeplate.  
Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin.  
Romslig og tidsmessig

Vurdering:

Fremstår i normalt god stand.

Oppfordringer:

Jevnlig ettersyn og vedlikehold. Produktfakta for alle elementer bør ligge i husets FDV perm.

Levetider/ vedlikehold

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

Utført funksjonsprøving av ventilator:

Ja: ☒ Nei: ☐

Utført funksjonsprøving av blande batteri:

Ja: ☒ Nei: ☐

Utført funksjonsprøving av hvitevarer, innredning og øvrig utstyr:

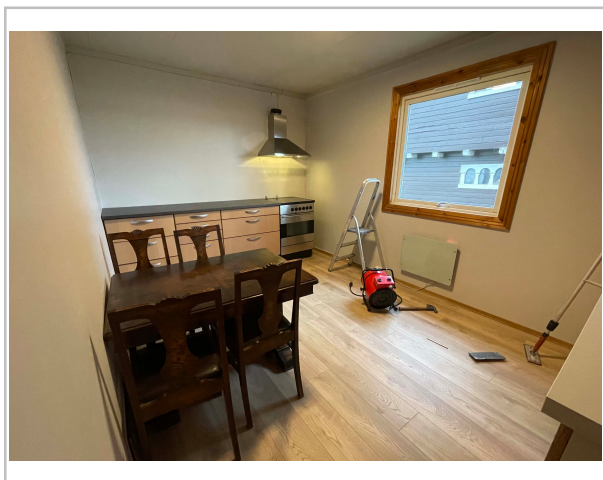
Ja: ☒ Nei: ☐

Bildet nedefor fra vedovn ved peisen i tilstøtende stue.



|                            |                                                                                                                         |                |                     |                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Kjøkken i østre del        |                                                                                                                         | Referansenivå: | Normal byggeskikk   | Tilstandsgrad 1 |
| Opplysninger gitt av eier: | Dokumentasjon utførte arbeider:                                                                                         |                | Ingen dokumentasjon |                 |
|                            |                                                                                                                         |                |                     |                 |
| Beskrivelse:               | Trefarget innredning med laminert benkeplate.<br>Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr.<br>Romslig og tidsmessig |                |                     |                 |
| Vurdering:                 |                                                                                                                         |                |                     |                 |
| Oppfordringer:             | Jevnlig ettersyn og vedlikehold. Produktfakta for alle elementer bør ligge i husets FDV perm.                           |                |                     |                 |
| Levetider/ vedlikehold     |                                                                                                                         |                |                     |                 |
| Kostnadsanslag ved TG 3:   |                                                                                                                         |                |                     |                 |
| Utbedringskostnader:       |                                                                                                                         |                |                     |                 |

|                                                                    |                                         |                               |  |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|--|
| Utført funksjonsprøving av ventilator:                             | Ja: <input checked="" type="checkbox"/> | Nei: <input type="checkbox"/> |  |
| Utført funksjonsprøving av blande batteri:                         | Ja: <input checked="" type="checkbox"/> | Nei: <input type="checkbox"/> |  |
| Utført funksjonsprøving av hvitevarer, innredning og øvrig utstyr: | Ja: <input checked="" type="checkbox"/> | Nei: <input type="checkbox"/> |  |



|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Samlekarakter våtrom 3                                                               | TGIU                |
| Badene i 2 etasje                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Referansenivå:                                                                       | Normal byggeskikk   |
| Opplysninger gitt av eier:                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dokumentasjon utførte arbeider:                                                      | Ingen dokumentasjon |
| Innredning og utstyr:                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TGIU                                                                                 |                     |
| Beskrivelse:                                                                          | <p>Begge bad i 2 etasje er gamle bad som var under enkel oppussing ved befaring. Det er uvisst i hvilken grad badene vil være ferdigstillet ved salg, og det er derfor ikke gitt noe tilstandsgrad.</p> <p>Det er satt inn dusjkabinett og vaskemaskin i det ene, slik at dette nå er klart for å benyttes.</p> |                                                                                      |                     |
| Vurdering:                                                                            | <p>Kjøper må selv gjøre en vurdering av badenes tilstand under visning. Det anbefales eventuelt å ta med en våtromskyndig for kontroll.</p>                                                                                                                                                                     |                                                                                      |                     |
| Oppfordringer:                                                                        | <p>Normalt forebyggende vedlikehold.<br/>Komplett dokumentasjon for alle våtrom bør være tilgjengelig i husets FDV mappe.</p>                                                                                                                                                                                   |                                                                                      |                     |
| Levetider/ vedlikehold                                                                | Varierer med bruk og vedlikehold.                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |                     |
| Kostnadsanslag ved TG 3:                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |                     |
| Utbedringskostnader:                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |                     |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                     |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |                     |

Innvendige overflater:

Referansenivå:

Normal byggeskikk

Tilstandsgrad 2

Opplysninger gitt av eier:

Dokumentasjon utførte arbeider:

Ingen dokumentasjon

Beskrivelse:

Huset er under kontinuelig oppussing.  
Noen overflater er ferdige, mange andre gjenstår.  
TG 2 viser et gjennomsnitt.

Vurdering:

Oppfordringer:

Levetider/ vedlikehold

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:



Ferdig soverom



Uferdig soverom.



## Elanlegg:

TGIU

Referanse: Avhendingslova § 2-18 elektrisk anlegg og samsvarserklæring, og den bygningssakkyndiges interne kvalitetssikring. Enkel vurdering av el- anlegg, basert på intervju av eier ved befaring. Undertegnende takstingeniør har ikke el- faglig kompetanse, og el- fag er ikke omfattet av rapporten. En registrert elektroinstallatør/ el- takstmann må foreta en kontroll av installasjonen. "El anlegg" i denne rapporten er kun en grunnleggende oversikt på basis av bestemmelse i NS 3600: 2018 og opplysningene er ikke utfyllende.

Beskrivelse av Elanlegg:

2 skap fra byggeår.  
Sikringer skiftet i det ene.

Tiltak/ nærmere undersøkelser:

Det oppfordres til å få utført en el-takst for anlegget.  
Undertegnede er ikke sertifisert el-kontrollør og kan derfor ikke gi nærmere beskrivelser av eventuelle feil og mangler.

## Kontrollpunkt, eiers opplysninger: - Eier har fylt ut manuelt, likt skjema

Når ble det elektriske anlegget installert, eller totalt rehabilitert/  
deler av anlegget rehabilitert?

Ja: Nei:

Er alle elektriske arbeider utført av registrert  
elektroinstallasjonsvirksomhet ?

☐ ☒

Er det utført arbeider på anlegget etter 01. 01. 1999 ?  
Foreligger det samsvarserklæring på dette ?

☐ ☒

Er det fare for liv og helse på grunn av anleggets tilstand eller alder ?

☐ ☒

Foreligger det kontrollrapport fra offentlige myndigheter, det lokale  
el- tilsyn eller annen kontrollinstans som er yngre enn 5 år ?

☐ ☒

Er feil/ avvik i kontrollrapport utbedret eller lukket ?

☐ ☐

Ingen kontrollrapport tilgjengelig

Er det utført termografi kontroll av anlegget ?

☐ ☒

Forekommer det ofte at sikringer løses ut ?

☐ ☒

Har det vært brann, branntiløp eller varmegang i det elektriske  
anlegget ? (skader på deksel, kontaktpunkter, spesielt ved vvb)

☐ ☒

Er det synlige tegn til skader på kabler, brytere, downlights, kontakter  
eller elektrisk utstyr ? (varmegang)

☐ ☒

Finnes det kursfortegnelse og er denne i samsvar med antall  
sikringer ?

☒ ☐

Er det synlige defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig  
innfestet ?

☐ ☒

Er tilstanden på støpsel og kontakt til varmtvannsberederen god ?

☒ ☐

Finnes det uisolerte kabler man kan komme i berøring med ?

☐ ☒

Er kabelføringer tett og intakte i sikringsskapet ?

☒ ☐

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el- kontroll?

☐ ☒