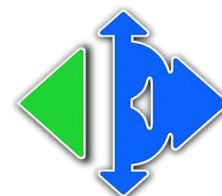




Salg
Åsvangvegen 607
2332 Åsvang



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 18/06/2024

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISKANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:370, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Thor Birger Lunden
Tomt:	141299 m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Ja
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	Se dokumentkontroll.
Offentl. avg. pr. år:	9011,- i 2023
Forsikringsforhold:	Gjensidige.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1912

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.06.2024
Forutsetninger (hindringer):	19 grader, sol og pent vær. Ingen hindringer.
Oppdragsgiver:	Thor Birger Lunden
Tilstede under befaringen:	Thor Birger Lunden
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pen stor opparbeidet tomt med plen, naturtomt, busker, trær, hekk, blomster, frukttrær og bærbusker.

OM BYGGEMETODEN:

Gråsteinsmur fuget og pusset over terreng, med kjeller under deler av huset. Tømmerbygning, som er etterisolert og kledd med stående impregnert panel, saltak av trekonstruksjon, tekket med Plannja takplater. Vindskier og isbord med beslag. Takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen og eiendommen framstår generelt normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning og hva som er utført av oppgraderinger og vedlikehold.

Det er allikevel behov for generelt vedlikehold og oppgraderinger.

Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Strøm, varmepumpe og vedfyring.

Installasjon av luft luft varmepumpe juli 2007.

DOKUMENTKONTROLL:

- Det ble ikke fremlagt tegninger av boligen.

Følgende ble fremlagt:

- Kommuneplan med planbestemmelser 2023 - 2035
- Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.
- Gårdskart
- Kommuneplankart
- Matrikkelrapport
- Nabolagsprofil
- Oversiktskart for eiendommen
- Planopplysninger om eiendommen
- Jordskifte
- Reguleringsplankart
- Utskrift grunnbok
- Vegstatuskart for eiendommen- Ortofotorapport.
- Info om vann/avløp registrert på eiendommen.

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

1-etasje: Vegger glatt malt, tapet, malte trepanel og panel plater, kjøkkenplater over kjøkkenbenk, glattpusset og malt pipe og brannmur.

Himling glatt malt overflate og malte plater.

Gulv med laminat, lakkert tregulv og malt tregulv.

2-etasje: Vegger malt glatt, malte panelplater, tapet, våtromsplater, glattpusset og malt pipe og brannmur.

Himling med malte plater og malt glatt overflate.

Gulv med beleg. Tretrapp er malt med beleg i inntrinn.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig med eiendom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opprinnelig tømmerbygning fra 1912.

1970 ble huset isolert med sydde matter, asfaltplater og kledd med stående impregnert panel, som er malt og nytt kjøkken.

Boret etter vann, inngangsparti med tak over, nytt yttertak med Planja plater og ny veranda med dør i fra stue. Nytt bad og toalettrom 2etasje ca.1970. Bad 1-etasje 1998.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1-etasje	104				104	
2-etasje	90				72	18
Veranda				45		
SUM BYGNING	194			45	176	18
SUM BRA	194					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje m/vedskåle		53				53
Stabbur 1 og 2-etasje		48				48
Låve 1 og 2-etasje		330				330
SUM BYGNING		431				431
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1-etasje: Gang, trapperom, kjøkken, bad, tv-stue, stue.
 2-etasje: Gang, trapperom, toalettrom, bad, 3 soverom og 4 kott/boder.

BRA-e:

Garasje med 2 stk vedskåler, Stabbur med 2 etasjer og låve i 2 etasjer.

MERKNADER OM AREAL:

Areal målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

ANDRE MERKNADER:

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjeller er ikke målbar, da takhøyden er fra 1,56 til 1,83. GUA = 32m² 2-etasje
BRA-i 90m² + Kott/boder ALH 4m² = GUA 94m²

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

18/06/2024

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur av gråsteinsmur/store natursteiner, og kjeller under deler av boligen. Natursteinene er fuget innvendig og over terreng. Det ble registrert to ventiler i kjeller pluss noen ventiler der det ikke er kjeller.

Merknader: Fundament og grunnmur er ifra byggeår (1912), med noen riss og sprekker i grunnmur.

I kjeller er det et oppkomme med vann i nordvestre hjørne, som ligger under gulvnivå. Dette kommer fra brønnen som ligger rett utenfor huset mot nord.

Ingen tegn til fuktighet, sopp eller råte i etasjeskillet.

Forventet levetid er allerede nådd.

Det er lite tegn på bevegelse i grunnen, stabilt bjelkelag og lite knirk i gulvet 1-etasje.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Det er ingen drenering eller grunnmursplast.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger har stående impregnert panel fra 1972.

Merknader: Normal brukstid før utskifting av trekledning er 40 - 60år.

Småsprekker nederst på kledning enkelte steder. Lufting av kledning er ikke iht. dagens krav, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Manglende beslag i overgang panel og grunnmur.

Vanlig vedlikehold må påregnes.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Trevinduer med varevinduer av eldre årgang, vindu med 2-lags energiglass på kjøkken og tv-stue alder ikke kjent. Verandadør 2-lags isolerglass fra 2010, ytterdør med glass fra ca.1970. Beslag vannbord over og under vindu.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, de sitter fast i maling iflg. eier. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Normal brukstid på trevinduer 20 - 60år, og tredører 20 - 40år.

Nyere isolerglass TG1.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Det er saltak av trekonstruksjoner fra byggeår.

Trebord/justert forskalingsbord som undertak, sutak, sløyfer, lekter og tekket med Plannja stålplater, forkantbeslag, vindskier i trematerialer og isbord med beslag, utført 2006 iflg. eier.

Kaldloft over 2-etasje med adkomst fra luke i himling for visuell inspeksjon.

Tegl pipene nye over tak ca.1970 og helbeslått over tak 2006 iflg. eier..

Merknader: Det var ikke mulig å sjekke gjennomføringer og lufting, da det ikke er mulig å gå/krabbe på loftet. Men ut i fra det en ser i fra loftsluken, er det ikke noe som indikerer fukt, sopp eller råte. Takkonstruksjonen fra byggeår TG2

Forventet brukstid på undertak 20 - 40år

Forventet brukstid på pipe over tak 20 - 40år

Undertak og yttertekking med beslag TG1

Pipe over tak TG1



4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2006 iflg. eier

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med Plannja tak plater.

Merknader: Taket fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takplatene, som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Taket mangler snøfangere, som kan føre til skade.



TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.

Merknader: Det registreres at overflatevann fra nedløpsrør ledes ned i rør under terreng. Det er ikke avdekket mekaniske skader.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i taket 2 etasje.

Merknader: Loftet ble visuelt undersøkt fra luke i taket, da det ikke var gangbart gulv på loftet. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint på befaringdagen.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue i 1 etasje til veranda fra 2011 på 37 m² i impregnerte trematerialer, og veranda inngangsparti fra 2006 på 7m² med samme konstruksjon.

Bjelkelag med terrassebord, trapp og rekkverk.

Merknader: Rekkverk er noe lavt i forhold til krav på 90cm på terrasse fra stue.
Generelt vedlikehold.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har to teglpiper med røyk og luft fra byggeår, som ble fornyet over tak 1972 og helbeslått 2006. Pipene er pusset og malt i 1 og 2-etasje.

Det ble registrert en dovre peisovn i tv stue og Jøtul peisovn i stue 1-etasje og to Jøtul vedovner på hvert sitt soverom 2etasje.

Merknader: Piper og ildsteder er kun visuelt vurdert og ikke kamerakontrollert ved besiktigelsen. Spesielt den ene Jøtul ovnen har for kort avstand til pipe, min. avstand skal være 10cm. Generelt vedlikehold av puss på piper.



8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Bjelkelag i trekonstruksjoner i etasjeskille.

Merknader: Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller knirk ved konstruksjonen.

Planhet er målt på tilgjengelige overflater med laser: 1-etasje: Stue lokalt avvik ca.1,5cm, kjøkken lokalt avvik ca.2cm. 2etasje: Gang lokalt avvik ca.1cm, sov 1, 2 og 3 lokalt avvik ca.2 - 3cm Åpen bratt trapp av trekonstruksjoner med for lav høyde på rekkverk.

Ikke avdekket skader, vesentlig knirk eller øvrige svekkelser ved konstruksjonen.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjeller av gråsteinsmur og himling av trematerialer, antas fra byggeår.

Merknader: Det er ikke påvist svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gammelt betong/stein gulv fra byggeår.
Varmtvannsbereider og trykktank for vann er plassert her.

Merknader: Betonggulv er ujevnt med store nivåforskjeller, men fungerer til sitt bruk.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjeller rom med trykktank for vann og varmtvannsbereider.

Merknader: Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig på befaringdagen.

10. Våtrom

10.1 Bad 1-etasje

TG 3

10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt trepanel på vegger og i himling. Pusset og malt pipe.

Dusjkabinett, wc, baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, 1 greps blandebatteri, overskap og speil

Merknader: Dersom rommet skal benyttes til våtrom, må rommet bygges om til våtrom.



TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet består av malt tregulv, med kjellerlem.

Merknader: Dersom rommet skal benyttes til våtrom, må rommet bygges om til våtrom.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ikke membran

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke membran verken på vegg eller gulv.

Merknader: Dersom rommet skal benyttes som våtrom, må rommet bygges om til våtrom.

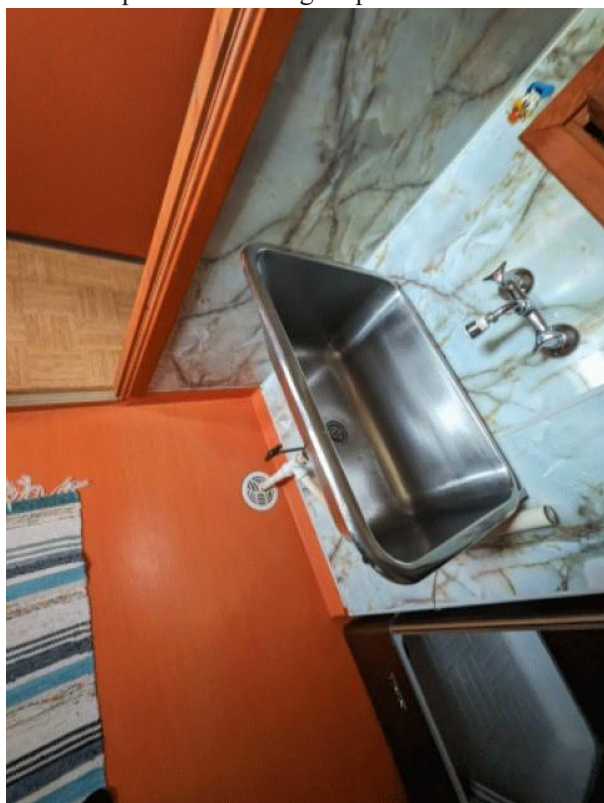
10.2 Bad 2-etasje**TG 3** 10.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg, tak-ess i himling, dusjkabinett, servant med underskap, 1 greps blandebatteri, med speil og overskap, utslagsvask med avløp for vaskemaskin og mekanisk avtrekksvifte. Ventil i vinduskarm og panel ovn. Badet er i fra ca.1970.

Merknader: Montering våtromsplater til overgang belegget er mangelfullt, og tilfredsstillende ikke monteringskravene i et våtrom.

Baderomspanel: Utskifting av plater 10 - 20

**TG 3** 10.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv med belegget, som går opp på vegg til våtromsplater, og ned i sluk med klemring, fra 1970.

Merknader: Gulvet er tilnærmet flatt, sluk av plast er plassert under vaskekum.

Det er ikke sluk under dusjkabinett, men avløpsrør fra dusjkabinett som går i rør ned i gulvet og føres videre til avløp vann.

Normal levetid på avløpsrør av PVC. Utskifting 25 - 75år.

Normal levetid for sluk av plast. Utskifting 30 - 50år



TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1970

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg er membran og tettesjikt fra 1970. (54år)

Merknader: Belegg er ikke montert langt nok opp på avløpsrør fra dusjkabinett.

Alder belegg/membran.

Vinylbelegg: Utskifting av belegg og underlag 10 - 30år

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1970

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

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Kjøkkeninnredning fra 1970 med glatte fronter, underskap og skuffer og skyvedører i overskap. Stål benkeplate med stål oppvaskkum og utslagsvask m/kjøkken panel over benkeplate, 1 greps blandebatteri. Komfyr med platetopp m/kjøkken panel, mekanisk avtrekk over komfyr, frittstående kjø/frys og mikro. Frittstående servant med kjøkkenpanel og speil. Plassbygde høyskap.

Merknader: Tilstanden anses som bra. Fremstår som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. Vanlig vedlikehold må påregnes.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket feil eller

Merknader: Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1970

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er synlig kobber vannrør for vanntilførsler i boligen. Vannrør er skjult i vegg på bad 2-etasje. Plasts luk i gulv på baderom 2-etasje.

Plast avløp og kobber vannrør i kjøkkeninnredning.

Det er synlig pvc avløpsrør i kjeller ut fra boligen.

Merknader: Det er ikke observert eller opplyst om noen lekkasjer/svekkelser i forbindelse med vannrør og avløpsrør.

Det ble ikke fremlagt verken dokumentasjon eller samsvarserklæring.

Tilstanden ansees som normal i forhold til alder. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder/tilstand på befaring.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1984

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L fra 1984 (40år), er plassert i kjeller med avrenningsmuligheter.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder før utskifting er 20år.



Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2007

Det ble installert varmepumpe luft til luft på stue i 2007.

Merknader: Det er ingen dokumentasjon på installeringen.
Forventet levetid på varmepumpe luft til luft, ligger på 12 til 15år.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Periodevis avtrekk fra ventilator over komfyr og bad 1-etasje og 2-etasje.
Justerbare ventiler i yttervegger i 1-etasje og 2-etasje.

Merknader: Naturlig ventilering i fra byggeår, normalt fra den tiden boligen ble oppført, men ikke etter dagens standard.

TG 1 13.6 Toalettrom

Eget toalett rom i 2-etasje: gulvmontert wc og enkel servant i 2-etasje
Våtromsplater og tapet på vegg, malte takplater og belegg på gulv.

Merknader: Tilstanden ansees som normal i forhold til alder. Ingen opplysninger om svekkelser i forbindelse med utstyr etc. på befaringsdagen.

14. Garasje – uthus**TG iu** 14.1 Garasje – uthus

Garasje, stabbur og låve fra 1800 tallet iflg. eier.

Garasje og 2 vedskjul i tømmer og panel, med saltak tekket stålplater.. Garasje med betonggulv, vedskåle med jordgulv, fundamentert på naturstein.

Stabbur i tømmer med saltak, tekket med gammel betongtakstein. Fundamentert på naturstein. Stabbur i to etasjer.

Låve i trekonstruksjoner med saltak, tekket med gammel betongtakstein. fundamentert på naturstein. Dette iflg. eier.

Merknader: Låve er i dårlig forfatning. Svai på mønet, skjev i bygningskroppen. Ikke i bruk.

Garasje og vedskåle er i bruk, fremstår noe bedre enn låve.

Alle tre bygningene er utsatt for telehiv.

Stabbur fremstår mer som et rehabiliteringsobjekt.

Takstmann har ikke undersøkt disse tre bygningene.

Låve



Stabbur



Garasje og vedskåle

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 2** 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2018 Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1950

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1970

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen, eller andre visuelle feil eller mangler.

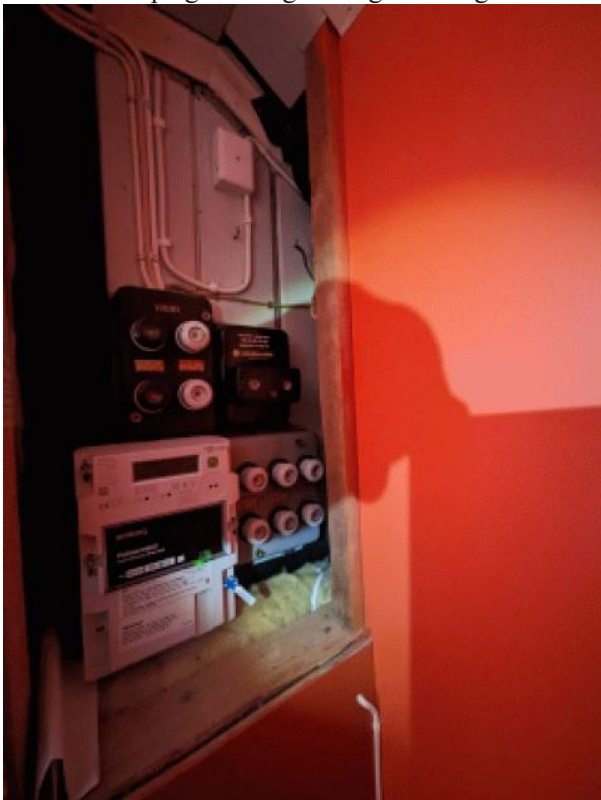
Sikringsskap med skrusikringer uten kursfortegnelse er plassert i gang 2 - etasje, det samme er hovedsikringene.

Merknader: Elvia hadde sjekk av el.anlegget 2018, uten pålegg om feil på det elektriske anlegget.

Montering av ny måler i 2015 med samsvarserklæring.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring på el. anlegget eller det som har blitt utført etter 1999, utenom montering av el. måler i 2015.

Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Bratt trapp opp til 2-etasje med håndrekker, som er for lave etter dagens forskrifter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 p.g.a. alder, og at det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
1.3	Drenering
	TG2 p.g.a. merknader over.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 manglende beslag i overgang panel/grunnmur.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 p.g.a. alder og ikke åpningsbare vinduer.
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak
	Takkonstruksjonen TG2 på grunn av alder.
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)
	TG2 Mangler snøfangere.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 p.g.a. alder.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 p.g.a. for lavt rekkverk.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 gjelder avstand ovenn til pipe og alder pipe.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 p.g.a. lokal høydeforskjell inntil 3cm, for lavt rekkverk i trapp og alder bjelkelag.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 p.g.a. alder.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 p.g.a. nivåforskjeller og alder.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 p.g.a. alder.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 p.g.a. alder
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 p.g.a. alder. Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
13.4	Varmesentraler
	TG2 p.g.a. alder.
13.5	Ventilasjon

	TG2 p.g.a. merknader over.
15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 p.g.a. manglende dokumentasjon av det som er utført etter 1999.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

10.1.1	Bad 1-etasje Overflate vegger og himling
	TG3 p.g.a. merknader over.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.2	Bad 1-etasje Overflate gulv
	TG3 p.g.a. merknader over.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1.3	Bad 1-etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 p.g.a. merknader over.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.1	Bad 2-etasje Overflate vegger og himling
	TG3 p.g.a. merknader over.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Bad 2-etasje Overflate gulv
	Mangelfullt fall på gulv. Det skal være min. 2,5cm fall fra gulv ved terskel til topp slukrist. Belegg går ca. 5mm opp på avløpsrør fra dusjkabinett, som går igjennom gulv. Ikke iht. krav. Alder belegg.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.3	Bad 2-etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtromsbelegg p.g.a. alder
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-