

Befaringsdato: 12.03.2025



Boligsalgsrapport



Adresse:

Varudgutua 10
2072 Dal
Våningshuset på gården Hjera Nedre

Matrikkel

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

92	1				
----	---	--	--	--	--

Kommune nr: 3240

Kommune: EIDSVOLL



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

Bygninger på eiendommen:

Bygningstype:

Byggeår: 1850

Omtrentlig areal: 360 BRA-i

Omtrentlig areal: 225 P.ROM

Ombygninger:

Eier opplyser: Tibygg1940 og 1980.
Skiftet de fleste vinduer 2018.
Oppgradert stue og 2 soverom i 2 etasje samt en del overflater i
2019. Oppgradert kjøkken i 2022 (gjenbruk)



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 forsikringssaker/ 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



Oslo 05.04.2025

Jørn Brath. Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



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:

Selger har bestilt Boligsalgsrapport som skal utgjøre en del av salgsgrunnlaget for en konsesjonspliktig landbrukseieendom. Taksten er bestilt uten markedsanalyse og markedsverdi. Husets verdi vil fremkomme i landbrukstaksten. Dette rapportformatet tar utgangspunkt i NS 3600 og takseringsforskriften til Avhendingsloven. Rapporten gjelder for hovedbygning, sidebygninger er kun enkelt beskrevet i landbrukstaksten.

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 finansieringsplaner samt vedlikeholdsplaner og anbudsgrunnlag. Kontakt eventuelt Jørn Brath på 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

GJENVÆRENDE BRUKSTID/ LEVETID:

Det er i rapporten tatt utgangspunkt i statistisk gjenværende levetid i henhold til byggforsks-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.

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 I en FDV perm skal all eiendommens dokumentasjon oppbevares og permens 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 kjøparen før avtale vart innått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgjer ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen 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.



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?

Ikke kontrollert
Nei
Ikke kontrollert
Ja, ytterligere undersøkelser anbefales
Ja
Ja
Energikarakter G
Nei, el- tilsyn anbefales utført
Ja
Ikke kontrollert
Ikke kontrollert

Eiendomsbeskrivelse:

Generelle opplysninger og
forbehold

Eldre våningshus som er oppgradert og endret over tid.
Det er ikke åpnet konstruksjoner utover hulltaking i bad.
Taket er kun inspisert fra innsiden av loft og utvendig fra bakenivå. Det lå snø på taket, så eventuelle skader på tekking er ikke ispisert.
Etasjeskiller er ikke åpnet.
Fundamenter under de deler av huset som ikke har kjeller er ikke inspisert. Eier opplyser at det er støpt plate. Eventuelle kryprom/ krypkjellere var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Undertegnede takstingeniør tar ikke ansvar for eventuelle feil eller mangler ved ikke inspiserte bygningsdeler. Det som ikke er beskrevet er ikke inspisert eller kontrollert grunnet manglende tilgang på befaringsdagen.

Oppfordringer.

Huset er å oppfatte som et oppussingsobjekt. Kjøper oppfordres derfor til å selv gjennomgå alt som ikke er utfyllende beskrevet eller som ønskes oppgradert/ pusset opp i etterkant.
Eiers egenerklæring er tolket som fullstendig. Der det eventuelt er avvik mellom egenerklæring og faktiske forhold må eier selv ta ansvar for eventuelle feil og mangler. Opplysninger i egenerklæring er bindende og er derfor lagt til grunn i denne rapporten uten videre undersøkelser.

Parkering:

I vognskjul.

Miljømessige forhold:

Ikke undersøkt i denne rapporten.

Brann og sikkerhet:

Ikke undersøkt i denne rapporten.



AREALER I VÅNINGSHUS

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	65	55		
1 ETASJE	155	140		
2 ETASJE	145	135		
LOFT	35	30		
Sum arealer:	400	360	0	0

ROMBESKRIVELSE:

Kjeller:

Provisorisk vaskerom samt 2 boder. Råkjeller.

1. etasje

Entre, Hall med trappeløp, grovkjøkken med utgang, kjøkken, kontor og 3 stuer.

2. etasje

Gang/ trappeløp, bad, 5 soverom. Balkong. Påbegynt garderobe.

Loft:

1 lukket bod, forøvrig råloft med ståhøyde på midten.



KOMMENTARER TIL TEKNISKE VERDIER:

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

FRADRAK:
Fradraget i verdiene 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 regningsvarende.

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:	NÅVERDI:
			0
			0
			0
			0
			0
Våningshus	11.000.000	7.000.000	0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
Våningshus. Nedskrevet for feil, mangler, elde og slitasje	11.000.000	7.000.000	0
Restverdi våningshus etter nedskrivninger			0

Tilstand sammendrag:

Oppsummering tilstand:

KALKULASJONSMETODER:

Der det i denne rapporten er angitt tilstandsgrad 3 vil det være sjablongmessig antydning av kostnader ved utbedring. Kostnadene vil i stor grad være avhengige av hvilke løsninger som velges. I denne rapporten er det valgt rimeligste kurante utbedringsmetode. Det betyr at kun skadde elementer utbedres lokalt, og at fullstendig utskifting ikke er kalkulert. Kalkulasjonene tar utgangspunkt i at elementene settes tilbake i en stand tilsvarende hvordan disse var som nye på installasjonstidspunktet. Det er ikke kalkulert oppgradering til dagens standard, og eventuelle endringer i regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt og frem til i dag er ikke hensyntatt.

I en del tilfeller vil kalkulasjon ikke kunne gjøres forsvarlig uten åpning av konstruksjoner, og det er derfor kalkulert HVA DET VIL KOSTE Å FÅ UNDERSØKT ELEMENTET, ikke hva utbedring vil koste. Dette skal da være beskrevet under det aktuelle punktet senere i rapporten.

GENERELL BESKRIVELSE:

Der det i denne rapporten er angitt Tilstandsgrad Ikke Undersøkt (TGIU) Skyldes dette enten at undertegnede har vurdert undersøkelse uforvarlig i henhold til egne HMS regler, at det var manglende tilgang eller at elementet på andre måter var skjult/ lukket. Det kan være skjulte rom/ kryprom etc som eier ikke har opplyst, etasjeskiller som ikke er åpne for inspeksjon etc. Ved TGIU fraskriver undertegnede seg ethvert ansvar for eventuelle feil eller mangler.

Taktekking og beslag:

Takkonstruksjon og loft:

Renner, nedløp, utvendigebeslag:

Skorstein og pipe:

Yttervegger:

Grunnmur og fundamenter:

Drenering og fuktsikring:

Rom under terreng:

Krypkjeller:

Vinduer og ytterdører:

Terraser og balkonger:

Samlekarakter VVS:

Våtrom 1:

Våtrom 2:

Våtrom 3:

Våtrom 4:

Kjøkken 1:

Kjøkken 2:

Kjøkken 3:

Kjøkken 4:

El anlegg (generelt):

Annet 1:

Annet 2:



[illegible]

Takkonstruksjon og loft:		Referansenivå:	Byggeår	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Råloft fra byggeår/ tilbygningsår. Uisolert.			
Vurdering:	Det er påvist fukstskader og råte. Undertak og yttertak bør påregnes skiftet. Det er påvist mus og insekter. Ujevnheter og tegn etter lekkasjer.			
Oppfordringer:	Tilbud på utskifting av tak bør innhentes. Det oppfordres til gjenbruk av uskadede elementer 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.			
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.			
Kostnadsanslag ved TG 3: Over kr 500.000				
Taktekking:		Referansenivå:	Byggeår	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Gammel taktekking, moden for utskifting.			
Vurdering:	Taket er kontrollert utvendig fra bakkenivå. Taket er ikke besikket fra stige/lift..			
Oppfordringer:	Det bør utføres årlige utvendige tak-inspeksjoner samt gjøres vedlikehold og utbedringer der det er nødvendig. Lekkasjer fra tak vil ofte kunne medføre omfattende skader det vil være dyrt å utbedre.			
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før utskifting av tegl-takstein er 10 - 40 år. For betongtaksten 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år. Kostnader for utskifting av taktekking er tatt inn under forrige punkt. Kostnader samlet vil være avhengig av valgte løsninger. Det kan være hensiktsmessig å isolere loftet og bygge etter dagens tekniske forskrifter.			
Kostnadsanslag ved TG 3: Utbedringskostnader:				



Renner, nedløp, utvendig beslag:		Referansenivå:	Byggeår	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
	Mange av vinduene er skiftet.			
	Beskrivelse:			
	Det meste av renner, nedløp og beslag må påregnes skiftet.			
	Vurdering:			
Nye nedløp bør koples på drenerledninger slik at vann føres bort fra huset. Utskiftingen bør ses i sammenheng med utskifting av tak og fasader.				
Oppfordringer:				
Gjøre ytterligere undersøkelser samt hente inn pristilbud på arbeidene.				
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20 - 40 år. Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Kr 200.000 - 300.000			

Skorsteiner og pipe:		Referansenivå:	Byggeår	TGIU
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
	Eier har opplyst at dokumentasjon blir fremskaffet i ettertid.			
	Beskrivelse:			
	Pipebeslag kun ved pipenes fot 2 teglsteinspiper. antatt fra byggeår. Tilstand uviss. 2 peisovner. og en peis med innsats Feileluker på hovedplan. Påvist på den ene pipa. 2 tidligere rørhull i pipe er pusset igjen			
	Vurdering:			
Det forutsettes at pipe og tilkoblede ildsteder er oppbygd og montert i henhold til gjeldende lover, forskrifter og monteringsanvisninger for tilkoblede ildsteder. Pipe og ildsted(er) er ikke funksjonsprøvd.				
Oppfordringer:				
Dokumentasjon for pipe og ildsted skal ligge i boligens FDV perm. Piper og ildsteder må undersøkes. TGIU grunnet manglende informasjon og dokumentasjon.				
Pusset	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 60 år Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig 10 - 30 år			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Utbedringskostnader:			



Yttervegger:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	All utvendig kledning må påregnes skiftet. Påvist elde, råte og slitasje. Veggenes oppbygging og innhold er ikke undersøkt da konstruksjonene er lukket.			
Vurdering:	Yttervegger er kontrollert på tilgjengelige steder fra bakkenivå. Det er utført stikktagninger med kniv i utvendig kledning, vinduskarmen og omramming rundt vinduer på tilfeldig valgte og tilgjengelige steder rundt huset. All kledning bør skiftes.			
Oppfordringer:	Det bør påregnes etterisolering av huset samtidig med utskifting av kledning. Utføring, dampspærre og vindsperre bør monteres. Se dette i sammenheng med øvrig oppussing			
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før reparasjon av bindingsverk i tre er 40 - 80 år. Normal levetid for utvendig kledning i tre er 40 - 60 år avhengig av ytre påkjenninger og vedlikehold. Normal intervall for utvendig overflatebehandling er 5 - 10 år avhengig av type beis/ maling/ overflatebehandling.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Kr 300.000 - 400.000			

Vinduer og dører:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	De fleste vinduene er i følge eier skiftet.			
Vurdering:	Enkelte eldre vinduer samt eldre dører. TG 2 gir et veiet gjennomsnitt i forhold til kostnader ved ytterligere oppgraderinger. Enkelte elementer må påregnes skiftet i forbindelse med øvrig oppussing/ renovering av huset. TG 3 for alle elementer som ikke er skiftet.			
Oppfordringer:	Gamle deler modne for utskifting. Vinduer og dører må vedlikeholdes slik at levetiden også på nyere elementer økes.			
Levetider/ vedlikehold	Normal levetid for vinduer i tre er 20 - 60 år Normal levetid for ytterdører i tre er 20 - 40 år. Det anbefales at mekaniske deler på vinduer og dører smøres jevnlig. Vedlikeholdsintervall for malte trevinduer og dører er 2- 8 år. Justering av hengslede trevinduer og dører er 2 - 8 år			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				



Terrasser og balkonger og utvendige trapper.		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Generelt vedlikeholdsbehov. konstruksjoner i tre.			
Vurdering:	Balkong i 2 etasje ligger over inngangsparti. Dette er en risikokonstruksjon. I forbindelse med gjennomgang av huset før renovering/ oppussing bør denne sjekkes grundig. Konstruksjonene bør åpnes. Eventuelle lekkasjer som da vil kunne skape råteproblemer nedover i konstruksjonene. Generelt vedlikeholdsetterslep.			
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				
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
Byggegrunn og terrengforhold m.m.		Referansenivå:	Byggeår	TGIU
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Eier opplyser at det er støpt plate under tilbygg.			
Vurdering:	Det er ikke fremlagt byggebeskrivelse for dette og oppbygging er derfor uviss. Den forutsettes å være i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Det er ikke gitt opplysninger i forhold til damp og radonsperre samt isolering mot grunn.			
Oppfordringer:	Ingen dokumentasjon er fremlagt og elementene lar seg derfor ikke kontrollere i tilstrekkelig grad til å sette tilstandsgrad. Det bør lages fall fra huset og ut i alle retninger. Manglende fall fra hus skaper betydelig risiko for fukt og frostsprengningskader.			
Levetider/ vedlikehold	Dokumentasjon for oppbygging av fundamenter/ byggegrunn bør ligge i husets FDV perm.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				



Grunnmur og fundamenter:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Det er uvisst om huset er bygget rett på plate eller om det finnes noen form for ringmur i tilbygde deler. I opprinnelig del med kjeller er det Leca mot nyere del og støpt mur i gammel.			
Vurdering:	Grunnmur bør vurderes totalrenovert i forbindelse med annen renovering/ oppussing av huset.			
Oppfordringer:	Bestille en omfattende kontroll av kjeller og grunnmur. Et alternativ kan være gjennfylling.			
Levetider/ vedlikehold	Terrenget anbefales å ha tilstrekkelig fall 3 meter ut fra bygningskroppen for å minske fuktbelastningen på grunnmuren.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Kr 10.000 - 50.000			

Drenering og fuktsikring:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Det er ikke gitt noen opplysninger om husets drenering. Takkvann slippes rett ned i grunn inntil huset			
Vurdering:	Ny drenering av huset må påregnes.			
Oppfordringer:	Opplysninger om drenering og fuktsikring av huset skal ligge i FDV perm. Her bør også vedlikeholdsplan i forhold til periodisk vedlikehold som spyling av drenerør etc komme klart frem			
Levetider/ vedlikehold	Normal intervall for vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 5 - 10 år. Normal intervall for utskifting av drencsystem med drencledninger er mellom 20 - 60 år.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Over kr 500.000			



Kjeller:	Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Gammel råkjeller med forhøyet fuktnivå i gulv og grunnmur.		
Vurdering:	Kjellere er risikokonstruksjoner. Det bør hensyntas påvirkning på ovenforliggende etasjeskille. Ved tilstrekkelig ventilering så vil kjelleren, bruk som råkjeller kunne fungere brukbart. Gamle konstruksjoner kan fungere om tilstrekkelig ventilasjon og avfuktingsanlegg installeres.		
Oppfordringer:	Gjøre grundige undersøkelser og vurdere om kjeller skal renoveres eller fylles igjen.		
Levetider/ vedlikehold			
Kostnadsanslag ved TG 3:			
Over kr 500.000			

Det er målt forhøyede fuktverdier i kjeller.



Risikokonstruksjoner:

Kjellere anses å være en av de vanligste risikokonstruksjoner som finnes i hus. Årsaken er at kjellere ofte får fuktrelaterte problemer.

Problemet oppstår når den varme sommerluften kommer inn i den svale kjelleren og kjøles ned. Den relative fuktigheten vil da øke, og senere på sommeren kan det skapes kondens hvor vanndråper dannes under bjelkelaget. I kjelleren skal det heller ikke være gjenstander som kan mygle (treverk, isolering, gipsplater etc). Fukt kan også komme fra terrenget slik at grunnmur og grunnen inne i kjelleren står fuktige. Herfra fordampes så vannet og fukter ned resten av kjelleren. Selv om det kan virke tørt på overflaten akkurat "nå", er ikke dette nødvendigvis slik hele året.

Fukt i seg selv er ikke det eneste problemet, men sammen med organisk materiale forårsaker den ofte bekymringer. Organisk materiale er f.eks. sagsspon, trebjelker, tømmer og treplanker, bjelkelag osv - og anvendes ofte i husets grunnkonstruksjon.

Fukten kan være synlig eller den kan kondensere slik at vanndråper dannes. Risikoen for fuktrelaterte skader er uansett tilstede. Muggsopp, tåresopp og bakterier trives og vokser i fuktige miljøer og forårsaker ofte dårlig (mikrobiell) lukt, og kan i tillegg forårsake alvorlige helseskader. Råtesopp kan spre seg til andre konstruksjoner og forårsake skader da de bryter ned organisk materiell og forringer holdbarheten i materialet.

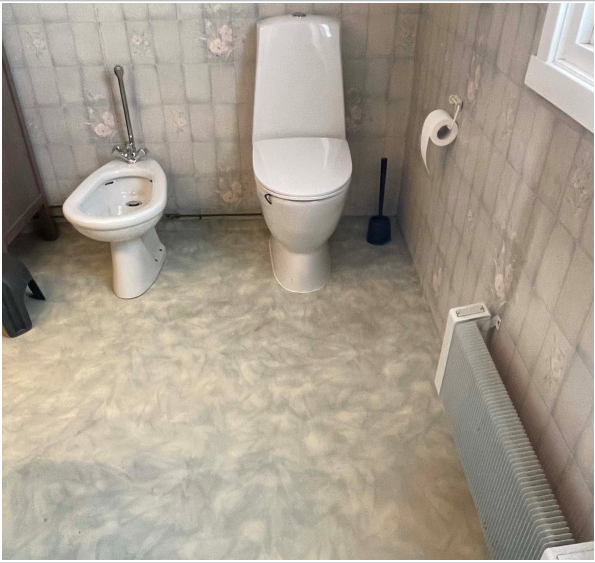
Gjennom å holde luftfuktigheten lav påvirker ikke fukten materialet negativt. Men det er ikke så enkelt som det høres ut. Luftfuktigheten utendørs er høy og ligger normalt på rundt 80 %. Årsakene til skader varierer i hver kjeller, avhengig av en rekke ulike faktorer: Husets tilstand, terreng, konstruksjonens byggemateriale, temperatur og klima, vanntrykk, vegetasjon rundt huset, tomtens størrelse, utforming etc.



Vann og avløpsrør innvendig:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Gamle vann og avløpsrør.			
Vurdering:	Det meste må påreges skiftet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for bereder og varmpumpe.			
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. Vann, varme og sanitærutstyr har svært forskjellig levetid avhengig av utstyr, bruk og vedlikehold.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Kr 300.000 - 400.000				

Ventilasjon:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Noe ventiler og vtrekk.			
Vurdering:	Det anbefales å montere forsterket mekanisk ventiulasjon eller balansert ventlasjon. Valg her må ses i sammenheng med øvrig renovering og oppussing,			
Oppfordringer:	Konstruksjoner er ikke åpnet og eventuelle skader/ feil knyttet til mangelfull ventilasjon er ikke kontrollert. Ytterligere kontroll bør gjøres i forbindelse med planlegging av oppussing/ renovasjon.			
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 våtrom	Tilstandsgrad 3	
Bad/ våtrom/toalett		Referansenivå:	Normal byggeskikk	
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
			Tilstandsgrad 3	
Beskrivelse:	Våtrom i dette huset er utløpt på alder og funksjon. Det ble undersøkt i åpninger i konstrksjon om det var fukt, men det ble ikke konstatert her.			
Vurdering:	Alt må skiftes. Denne type konstruksjoner med denne standard er risikokonstruksjoner som må skiftes ut for å unngå fremtidige fukskader i bygningen			
Oppfordringer:	Utsikfting av alle våte rom.			
Levetider/ vedlikehold	Utløpt levetid			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Over kr 500.000				
				
☒				

Innvendige trapper og etasjeskiller og annet.

Referansenivå:

Normal byggeskikk

Tilstandsgrad 3

Opplysninger gitt av eier:

Dokumentasjon utførte arbeider:

Ingen dokumentasjon

Beskrivelse:

Bratte innvendige trapper.
Det skal være rekkverk på begge sider i trapper.
Etasjeskiller er noe ujevne.

En del av husets oppholdsrom er overflateoppusset.

Vurdering:

Utbedring av disse forholdene må ses i sammenheng med øvrig oppussing, og er ikke kalkulert her.
Etasjeskiller er ikke åpnet.
Det bør påregnes å åpne, rense og nyisolere bjelkelag i loft. Påvist mus, insekter og fuktskjolder samt noe råte.

Oppfordringer:

Levetider/ vedlikehold

Kostnader ikke kalkulert her da det er uvisst omfang.

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

Utført funksjonsprøving av annet

Ja: ☐ Nei: ☐

Utført funksjonsprøving av annet

Ja: ☐ Nei: ☐

Utført funksjonsprøving av annet:

Ja: ☐ Nei: ☐



Elanlegg:

TGIU

Referanse: Avhendingslova § 2-18 elektrisk anlegg og samsvarserklæring, og den bygningssakyndiges 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:

Eldre enkelt anlegg i huset. Mere omfattende i sidebygninger der det blandt annet er solcelleanlegg.

Tiltak/ nærmere undersøkelser:

Det anbefales å få utført en el-takst på hele anlegget for denne eiendommen

Opplysningene nedenfor må fylles ut av eie.

Kontrollpunkt, eiers opplysninger:

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 ?

☐	☐
--------------------------	--------------------------

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?

☐	☐
--------------------------	--------------------------

