

Befaringsdato: 13.09.2024



Tilstandsrapport



Olbergveien 158

Adresse:

Olbergveien 158
1960 Løken

Matrikkel

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Lnr.	Andel.
40	4				

Kommune nr: 3226

Kommune: AURSKOG-HØLAND



Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS

Org. nr 980 662 527 MVA

Telefon 99 639 739

brath@nsn.no

Taksering av landbruk, bolig og næring

Østlandet - innlandet - Trøndelag

Våningshus

Garasje:

Ombygninger:

Bygninger på eiendommen:

Byggeår: 1974

Omtrentlig areal: 163 BRA-i

Terrasser ca 45 TBA

Omtrentlig areal: 136 P-ROM

Det er gjort enkelte oppgraderinger og endringer over tid.



OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer næringstakster, boligstakster 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 TILLEGGSSUNDERSØKELSER:

Radonmåling

Arealdokumentasjon

Energiattest

Lovliggjøring/ byggesak

Tetthetsmåling

FDV Mappe

Brann og sikkerhet

Vedlikeholdsplan

El-Takst/ El-Kontroll

Budsjett/ grunnlag for oppussing



Obergvegen 158

Akershus 23.09.2024

Jørn Brath. Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



INNHALDSOVERSIKT:

Loft:

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

1 etasje:

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

Kjøkken: Laminatgulv, Veggpanel. Himlingsplater. Vedovn. Kjøkkeninnredning. Mangler noe finish og listverk.

Entre: Laminatgulv. Malt veggpanel. Himlingsplater.

Gang: Laminatgulv. Malt veggpanel. Himlingsplater.

Bad: Flislagt gulv med varmekabler. Smartpanel på vegger og i himling. Lukket dusjkabinett. Innredning med servant. Vaskeromsdel med utslagsvask i benk. Skap. Vegghengt toalett. Motfall på gulv. Utgangsdør til til terreng mangler trapp.

2 soverom. Laminatgulv, smartpanel på vegger. Himlingsplater. Det ene soverommet har balkong.

Undertasje:

Toalett: Flislagt gulv og flislagte vegger. Panelt himling med downlights.

Hall/ gang: Vinylbelegg på gulv. Malte vegger og himlinger. Trapp.

Entre: Egen inngang til kjeller. Flislagt gulv med varmekabler. Malt panel på vegger og i himling.

2 soverom: Laminatgulv/parkett, Smartpanel på vegger. Malt panel i himlinger.

Bad: Flislagte vegger og gulv. Smartpanel med downlights i himling. Dusjhjørne med buede innsvingbare vegger. Servant i innredning samt høyskap.

Grovkjøkken: Malte vegger og himling. Noe flis over stålbenk. Avtrekksvifte. Flislagt gulv.

Teknisk rom: Murgulv. Malte vegger i mur. Bereder, borevannspumpe. Stoppekran.

Ute:

Terrasse: adkomstrepot og balkong med tredekke. sum ca 45 TBA.

KONSTRUKSJONSMETODE:

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

Pusset grunnmur i Leca.

Panelkledde vegger.

Saltak i tre bygget med W takstoler.

Yttertak tekket med metallplater.



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 Boligsalg rapport av selger for bruk ved omsetning av eiendommen. Taksten er bestilt med/ uten markedsanalyse og markedsverdi. Dette rapportformatet tar utgangspunkt i NS 3600 og takseringsforskriften til Avhendingsloven. Rapporten gjelder for hovedbygning, sidebygninger er kun kommentert og ikke tilstandsvurdert.

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 bygningsrådgivning 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 kvalitetene 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 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.

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 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 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.

SKAL DU SELGE BOLIGEN SELV:

Hvis du skal selge boligen selv er det viktig at du innhenter all den dokumentasjon som medhjelper normalt fremskaffer. Trenger du bistand til dette kan du ta kontakt med Jørn Brath på telefon 99 639 739 eller brath@nsn.no



Reguleringsmessige forhold:

LOVLIGHETSKONTROLL:

Lovlighetskontroll er ikke bestilt. Denne bør følge boligens FDV perm. Skal eiendommen selges i det åpne markedet vil normalt megler kunne fremlegge dokumentasjon.

AREALDOKUMENTASJON:

Arealdokumentasjon er ikke bestilt. Arealkontroll er utført på stedet.

OPPFØRNING 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 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, før 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.

KONTAKTINFORMASJON FOR AURSKOG-HØLAND KOMMUNE:

Telefon: Sentralbord: 6385 2500

nettside: <https://www.aurskog-holand.kommune.no>

epost: postmottak@ahk.no



Eiendomsopplysninger:

Gnr: 40 Bnr: 4 Snr: Fnr: Lnr: Andel: Eierbrøk:

Adresse: Olbergveien 158
 Postnr/ sted: 1960
 Område/ bydel: Løken
 Kommune: AURSKOG-HØLAND
 Rekvirent: Jonas Stokkebekk Nordby
 Hjemmelshaver 1: Jonas Stokkebekk Nordby
 Hjemmelshaver 2: Marte Emilie Lybæk Jensen

Eiendommens tomt:

Opplyst areal: Type tomt: Eiet

Arealmerknad: Hentet fra Statens Kartverk

Tinglyst: Ja: Nei:
 Under sammenslåing: Ja: Nei:
 Grunnforurensning: Ja: Nei:
 Seksjonert: Ja: Nei:
 Festegrunner: Ja: Nei:
 Kulturminne: Ja: Nei:

TILSTEDE/ OPPLYSNINGER GITT AV:

Takstingeniør: Jørn Brath
 Oppdragsgiver: Jonas Stokkebekk Nordby
 Rekvirent: Marte Emilie Lybæk Jensen
 Andre:

Vei: Privat
 Vann: Privat borevann
 Avløp: Privat avløp
 Renovasjon: I offentlig regi.
 Annet:

Eiendommens bygninger:

Bygningstype:	Byggeår:	Ombygd/ rehab år:
Enebolig - gårdens våningshus	1975	Overm tid

Kostnader:

Andel formue:	Skattetakst:
Andel fellesgjeld:	Ligningsverdi:
Felleskostnader:	Forsikringspremie:
Tv/ Internett:	Renovasjonsavgift:
Vedlikehold:	Kommunale avgifter:
Velforening:	Feievesen:

Dokumentkontroll:

DOKUMENTKONTROLL:	INNHEMTET:	VEDLAGT:	IKKE KONTROLLER:	SELGERS ANSVAR:
Grunnbok utskrift:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eiendomsopplysninger:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reguleringsplaner:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Godkjente tegninger:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ferdigattest/ brukstilatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fdv perm:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kvittering/ faktura:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landbrukstakst	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Annet:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Generelle eiendomsopplysninger:

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

Eiendomsbeskrivelse:

Generelle opplysninger:	<p>Denne boligsalgsrapporten er et vedlegg til landbrukstakst for eiendommen med samme adresse.</p> <p>Det finnes en gammel kårbolig på eiendommen i tillegg, men denne er kondemner og derfor ikke tillagt noen verdi i landbrukstaksten, og ikke beskrevet i boligsalgsrapporten.</p>
Tomt/ fellesarealer:	<p>Gruset gårdsstun og adkomstvei.</p>
Bebyggelsen på eiendommen:	<p>Det er kun våningshuset som er vurdert og beskrevet her.</p> <p>Øvrig bebyggelse kommer frem i Landbrukstaksten.</p>
Parkering:	<p>Godt med parkeringsplasser på tunet</p> <p>Det er satt opp en provisorisk garasje/ senkkerbod av containere.</p>
Miljømessige forhold:	<p>Ikke vurdert her.</p>
Brann og sikkerhet:	<p>Ikke vurdert her.</p>



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 himlingsshøyde
 GUA er gulvareal med lag takhøyde f.eks under skråtak.

Bygg/ etasje:	BTA:	BRAi	P-ROM	TBA
Underetasje	82	74	47	
1 etasje	95	89	89	45
Sum arealer:	177	163	136	45

ROMBESKRIVELSE:

Underetasje:
 2 uferdige rom. 2 soverom, gang, entre, toalett, bad, grovkjøkken og teknisk rom.

1. etasje
 Entre, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.



Tilstand sammendrag:

Oppsummering tilstand:

Enebolig fra 1975 med behov for omfattende oppgradering. Badene er hjemmelaget og uten fungerende membran. Det er uferdige rom og gjenstående oppussing/ renovering.

Taktekking og beslag:

Takkonstruksjon og loft:

Renner, nedløp, utvendigebeslag:

Skorstein og pipe:

Yttervegger:

Grunnmur og fundamenter:

Drenering og fuksikring:

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:



Takkonstruksjon og loft:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon		
Beskrivelse:	<p>Saltak i tre bygget med W takstoler. Loftsluke uten stige. Det er ikke lagt gulv i loftet. Loftet er luftet via gesimsar. Det er ikke gavlventiler. Loftet er kun innsisert fra luken.</p>			
Vurdering:	<p>Det bør monteres gavlventiler. Det bør legges gulv slik at inspeksjon og vedlikehold kan utføres. Det bør monteres luke med nedtrekk-stige for adkomst. Vær påpasselig med at det er tilstrekkelig lufing over gesimsene og at denne ikke blokkeres ac isolasjon e.l. Det er påvist muselort i loftet.</p>			
Oppfordringer:	<p>Statiske beregninger og dokumentasjon av takets oppbygging skal ligge i husets FDV perm. 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 tagjennomføringer er tette.</p>			
Levetider/ vedlikehold	<p>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.</p>			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.			
Utbedringskostnader:				
Taktekking:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon		
Beskrivelse:	<p>Metallplater av uviss alder. Undertak bygget med takbord. Vindskier og gesimsar i tre.</p>			
Vurdering:	<p>Taket er kontrollert utvendig fra bakkenivå.</p>			
Oppfordringer:	<p>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.</p>			
Levetider/ vedlikehold	<p>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.</p>			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				



Renner, nedløp, utvendig beslag:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
	Beskrivelse:	Renner, nedløp og utvendige beslag er kontrollert utvendig fra bakkenivå. Renner i lakkert metall. Heldekkende pipebeslag. Vindusbeslag i metall. Vandbord i tre på de nyeste vinduene.		
Vurdering:	Takrennene mangler nedløp. (TG3)			
Oppfordringer:	Nedløp må monteres og vann ledes ned i drenerør og bort fra huset.			
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.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.			
Kr 10.000 - 50.000				
Skorsteiner og pipe:		Referansenivå:	Referansenivå	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
	Beskrivelse:	Feier hadde ingen kommentarer i 2020. Takstige er i dag løsnet og må festes. Uviss pipekonstruksjon. Teglførblendet i stue. Feieluke i underetasje		
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.			
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 2
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:		Det ble lagt nytt panel og dette ble malt i 2016.		
Vurdering:		Veggene er ikke etterisolert. Standard fra byggeår		
Oppfordringer:		Yttervegger er kontrollert på tilgjengelige steder fra bakkenivå. Det er utført stikktagninger med kniv i utvendig kledning, vinduskarmer og omramming rundt vinduer på tilfeldig valgte og tilgjengelige steder rundt huset.		
Levetider/ vedlikehold		Normalt ettersyn og vedlikehold.		
Kostnadsanslag ved TG 3:		Normal tid før reparasjon av bindingsverk av 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.		
Utbedringskostnader:				
Vinduer og ytterdører:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:		Noen vinduer er skiftet i 2016 Andre er eldre.		
Vurdering:		Vinduer med isolerglass. Ytterdører av uviss alder.		
Oppfordringer:		TG 2 er satt som en gjennomsnittskarakter. Det er både nyere og eldre elementer. Noe er slitt og har kortere levetid igjen. Gamle vinduer kan inneholde PCB gass og bør behandles som spesialavfall ved utskifting.		
Levetider/ vedlikehold		Normalt forebyggende vedlikehold som årlig rens, smøring og justering av vinduer og ytterdører samt overmaling/ beising av innramminger vil være levetidsforlengende.		
Kostnadsanslag ved TG 3:		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.		
Utbedringskostnader:		Justering av hengslede trevinduer og dører er 2 - 8 år		



Terrasser og balkonger:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Terrassene er bygget i 2016.			
Vurdering:	<p>Treterrasser på pilerer. Utkraget balkong fra byggeår. Det mangler trapp fra utgangsdør i bad/vaskerom oppe.(TG3)</p> <p>TG 2 satt som en gjennomsnittskarakter. Noe vedlikeholdsbehov.</p>			
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	Terrasser og balkonger bør overflatebehandles og vedlikeholdes med jevne mellomrom for å unngå svekkelser.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				

Byggegrunn og terrengforhold m.m.		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	<p>Eier opplyser at det antakelig er fjell og fyllmasser under huset. Det er lagt dampsperre i gulv under de 2 overdige rommene i underetasjen.</p> <p>Huset ser ut til å være bygget med støpt plate på mark. 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.</p>			
Vurdering:	<p>Det bør sørges for at det er fall fra huset til alle kanter. Terrengjustering. 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 og fundamenter:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Husets fundament er støpt plate på mark. Det er ingen synlige tegn til setningsskader. Pusset Lecamur.			
Vurdering:	Noe vedlikeholdsbehov. Se også drenering.			
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 drensledninger er 5 - 10 år.			
Utbedringskostnader:	Normal intervall for utskifting av drencsystem med drensledninger er mellom 20 - 60 år.			
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. Takvann slippes rett ut av takrenner. Mangler nedløp. Det er synlig eldre drencplast på grunnmur. Denne mangler topplist og er derfor ikke tett.			
Vurdering:	Grunnet dreneringens mangler og alder bør det legges ny drenering rundt huset. Det bør graves rundt og monteres utvendig trykkfast isolasjon samt drencplast og drencrør. Utenfor dette bør det være et sjikt med puk/ drenerende masser. Unngå beplantning/ jord inn mot vegg. Deler av dette er velegnet for egeninnsats om kjøper har håndverkskompetanse.			
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 drencrør etc komme klart frem			
Levetider/ vedlikehold	Normal intervall for vedlikehold av drencsystem med drensledninger er 5 - 10 år. Normal intervall for utskifting av drencsystem med drensledninger er mellom 20 - 60 år.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Kr 200.000 - 300.000			



Rom under terreng: Referansenivå: Normal byggeskikk Tilstandsgrad 2

Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon

Opplysninger gitt av eier:

Beskrivelse:

Underetasje som i hovedsak er benyttet til oppholdsrom.

Vurdering:

Yttervegger/ grunnmur er ikke isolert utvendig.
Det er noe utforede vegger.
Ved stikkprøver er det ikke påvist større fuktutslag, men enkelte mindre indikasjoner.
Det har vært lekkasje fra bad i etasjen over, og himling i tak mot dette er dels skiftet.

Oppfordringer:

Se drenering om utvendig isolering.
Badet oppe må utbedres/ skiftes ut da det er utett.
Det bør monteres fuktavleser og ventilasjon tilpasset tenkt bruk.

Levetider/ vedlikehold

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

Fuktkontroll/ hullboring:

I denne type eldre hus er det normalt ikke fuktsperre og radonsperre mot grunn. Normal konstruksjon i denne perioden var betongdekket støpt direkte på grunn eller på kapilærbrytende lag av kult eller lignende. Det ble normalt ikke brukt markisolasjon.

Det er utført fuktsøk/ fuktmålinger med hammerelektrode med Protimeter MMS 2, hvor det ble registrert kun mindre fuktutslag



Rom under terreng:

Utforede vegger under terreng.

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 bygningssakkyndige 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.

Som kjøper må du være klar over at det er stor risiko forbundet med utforede trevegger uansett (spesielt i eldre hus) og spørsmålet er; Når kommer fukten (ikke om den kommer, den kommer med 99% sikkerhet.....)

Utforede kjellervegger er en stor risiko konstruksjon – her må man regne med tiltak før eller siden

Oppforede tregulv.

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.

I tillegg er det ofte fukt-problematikk fra grunnen i disse konstruksjonene.

Eldre bygg har heller normalt ikke fuktsperre.

Oppforede tregulv er ikke en anbefalt løsning, dette er en stor risikokonstruksjon – her må man som regel regne med tiltak.

Hva utbedringen egentlig innebærer vil være er avhengig av mange forhold, ta derfor nærmere kontakt med den bygningssakkyndige for å få råd.



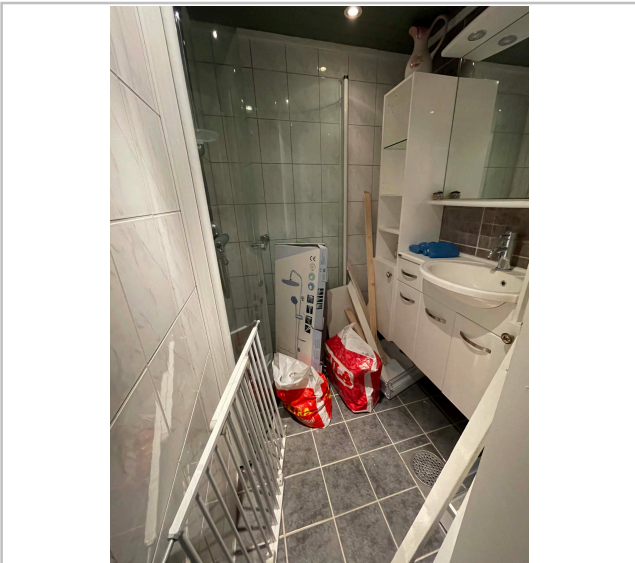
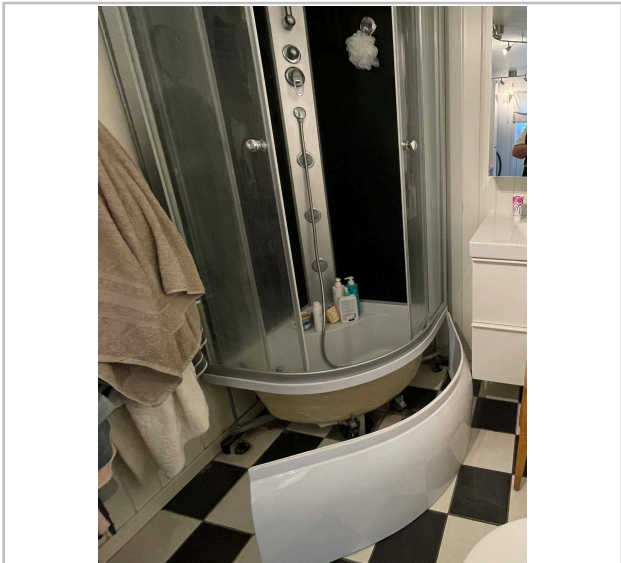
Vann og avløpsrør innvendig:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:	Eier opplyser at det ligger avløpsrør i plast ut til Biovac renseanlegg. Vannrør i stål og kobber.			
Beskrivelse:	Vann og avløpsrør av varierende alder og tilstand. Stål, kobber og plast.			
Vurdering:	Det er ikke opplyst om eller påvist feil eller mangler ved vann og avløpsrør. Det er ikke rør i rør system			
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. I følge NBI 700.330 har PEX rør en levetid på 25 - 75 år. 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
		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:				
Beskrivelse:	Huset har begrenset ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad oppe. Luker. Gesimslufting.			
Vurdering:	I forbindelse med oppussing av dette huset bør det installeres forsterket ventilasjonsanlegg. Det bør monteres gavlventiler i loft.			
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 Høiax bereder plassert i teknisk rom nede.		
Vurdering:	TG 2 grunnet alder.		
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.		
Kostnadsanslag ved TG 3:	Romklima, bruksfrekvens, vannkvalitet og andre tilsvarende forhold kan påvirke levetiden. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være høyst usikker.		
Utbedringskostnader:	Antatt normal levetid for varmtvannsbereder, elektrisk 10 – 25 år.		
Alder varmtvannsbereder:	Uviss.		
Plassering/ lokalisering:	Teknisk rom.		
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 checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>		
Øvrig VVS		Referansenivå: Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Drikkevann fra brønn		
Vurdering:	Brønnvann med pumpe.		
Oppfordringer:	Privat renseanlegg og privat vannforsyning. Vedkomfyr i kjøkken, vedovn i stue. Gulvvarme i bad.		
Levetider/ vedlikehold	Normalt vedlikehold og ettersyn		
Kostnadsanslag ved TG 3:			
Utbedringskostnader:			
Varmepumpe etablert år:	Utført funksjonstest av tekniske anlegg:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	Kommentarer tekniske anlegg: Full gjennomgang i forbindelse med oppussing anbefales.
Vannbåren varme etablert år:	Rørgjennomføringer fagmessig utført:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	
Pellletsanlegg etablert år:	Reguleringsventiler i bruksmessig stand:	Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>	
Gassvarmeanlegg etablert år:	Har eiendommen nedgravd oljetank e.l.:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	
Fjernvarmeanlegg etablert år:	Pålegg om sanering av nedgravd tank:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>	



	Samlekarakter våtrom	Tilstandsrad 3	
Samlebeskrivelse våtrom begge etasjer	Referansenivå:	Normal byggeskikk	
Opplysninger gitt av eier:	Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
			Tilstandsgrad 3
Beskrivelse:	<p>Det er bygget en slags våtsone i begge etasjer. Disse ligger over hverandre. Det er ikke fungerende membran. Det har vært tidligere lekkasje. Våtrommet oppe er i dag i bruk, men er ikke forskriftsmessig. Våtrom oppe består av bad med toalett, dusjkabinett og vaskeromsdel. Våtsonene nede består av wc, baderomsdel, grovkjøkkendel og teknisk rom.</p>		
Vurdering:	<p>Konstruksjoner med høy risiko for følgeskader. Brukes i dag, men eier er forsiktig og holder sluk rent samt unngår vannsøl på gulv.</p> <p>Våtsonene i begge etasjer må bygges opp og sikres forsvarlig på nytt. Hvordan dette bør gjøres avhenger av kjøperes ønsker og tenkt bruk.</p>		
Oppfordringer:	<p>Fullstendig renovering eller utskifting av alle våtsoner.</p> <p>Bilde til venstre fra bad i underetasje, til høyre fra bad oppe</p>		
Levetider/ vedlikehold			
Kostnadsanslag ved TG 3:			
Over kr 500.000			
			
			<input checked="" type="checkbox"/>



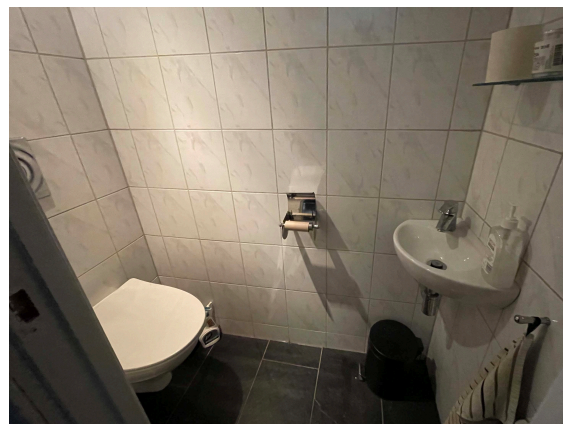
Vaskeromsdel bad oppe.



Teknisk rom i underetasje



Grovkjøkken i underetasje



Separat toalett i underetasje



Kjøkkenet: Referansenivå: Normal byggeskikk Tilstandsgrad 2

Opplysninger gitt av eier: Dokumentasjon utførte arbeider: Ingen dokumentasjon

Beskrivelse: Kjøkkenet er påbegynt pusset opp, men ikke ferdigstillet. En del gjenstående finish. Det er ikke montert aquastopp eller komfyrvakt.

Vurdering: Oppussingen må fullføres

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 blandeblender: Ja: Nei:
Utført funksjonsprøving av hvitevarer, innredning og øvrig utstyr: Ja: Nei:



Annet

Referansenivå:

Normal byggeskikk

TGIU

Opplysninger gitt av eier:

Dokumentasjon utførte arbeider:

Ingen dokumentasjon

TRAPPER:

Trapp mellom etasjene mangler rekkverk på 1 side.

Trapp til terreng fra vaskerom mangler. Trapp/ nedtrekksstige fra loft mangler (kun luke)

UFERDIGE ROM:

Det er påbegynt oppussing av 2 rom i underetasje. Dette må ferdigstilles.

OM HUSTES VÅTROM:

Hjemmelagde våtrom som ikke oppfyller tekniske krav. Det er behov for fullstendig utskifting/ oppgradering. I kostnadsintervall er det beskrevet at kostnadene vil overstige 500.000. Ny eier må selv vurdere hvordan dette skal gjøres og hvor mye man skal legge i dette av kostnader. For en dyktig håndverker vil mye kunne gjøres med egeninnsats.

Delen nede består ytterst av et teknisk rom, så et grovkjøkken, bad og til slutt et separat toalett.

Oppe er det 1 stor rom ved baderomsdel og vaskeromsdel.

OPPFORDRINGER

Det er mye gjenstående arbeider og kjøper må selv gjøre en vurdering av hva som skal gjøres og hvor mye som skal legges i oppussing/ renovering og ferdigstillelse av bygget. Gården er velegnet for kjøper med god håndverkskompetanse, men uegnet for kjøper som ikke kan gjøre mye av arbeidene selv. Skal innleid arbeidskraft utføre mye av arbeidene vil dette ikke være lønnsomt.

Levetider/ vedlikehold

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:

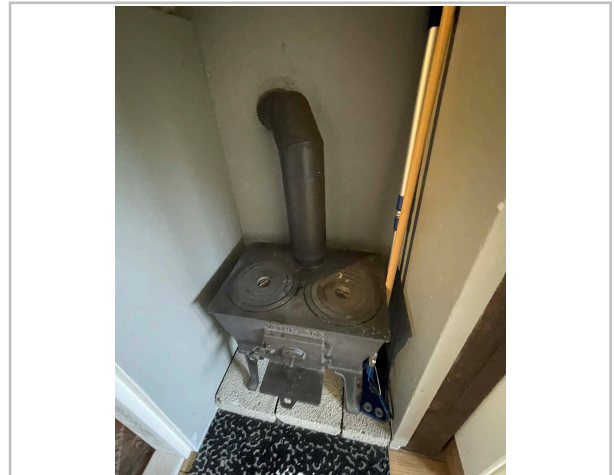
Ja: Nei:

Ja: Nei:

Ja: Nei:

Vedovn i stue

Vedkomfyr i kjøkken



Innvendige overflater:

Referansenivå:

Normal byggeskikk

Tilstandsgrad 2

Opplysninger gitt av eier:

Dokumentasjon utførte arbeider:

Ingen dokumentasjon

Beskrivelse:

Variierende overflater.
Noe er pusset opp den senere tid, noe er påbegynt og noe er eldre.

Vurdering:

Huset har generelt behov for ferdigstillelse av påbegynte prosjekter samt utbedring av feil og mangler.

Oppfordringer:

Levetider/ vedlikehold

Kostnadsanslag ved TG 3:

Utbedringskostnader:



Uferdige rom i underetasje



Stue oppe



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 elektrisk anlegg med behov for betydelige oppgraderinger.

Tiltak/ nærmere undersøkelser:

Det anbefales å få utført en tilstandsrapport for det elektriske anlegget. Dette må utføres av sertifisert el-takstmann.

Kontrollpunkt, eiers opplysninger: Her må eier selv føre inn relevante opplysninger.

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

Ja: Nei:

Er alle elektriske arbeider utført av registrert
elektroinstallasjonsvirksomhet ?

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Er feil/ avvik i kontrollrapport utbedret eller lukket ?

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Er det utført termografi kontroll av anlegget ?

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Forekommer det ofte at sikringer løses ut ?

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Er tilstanden på støpsel og kontakt til varmtvannsberederen god ?

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Finnes det uisolerte kabler man kan komme i berøring med ?

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Er kabelføringer tett og intakte i sikringsskapet ?

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el- kontroll?

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

