



OLIGSALGSRAPPORT

*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*

KOPI



Vestre Demma. Asak

1764 HALDEN

Gnr. 83 Bnr. 2

HALDEN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Karsten E Strand

AUTORISERT FORETAK
ProsjektForum
Postboks 166
1701 Sarpsborg
Tlf: 69128888 FAX: 69128889



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.



- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

EGNE FORUTSETNINGER

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. Det er i denne rapporten registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er bygget etter normer og forskrifter som gjaldt på de aktuelle tidsrom og at dagens forskriftskrav kan være strengere. Det fremkommer derfor avvik sett i forhold til hva som er dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter, normal slitasje og elde beskrives ikke.

Vann og avløpsledninger i grunn og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kontrolleres, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av en el-fagmann.



Gnr. 83 Bnr. 2
Vestre Demma. Asak, 1764 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
ProsjektForum
Postboks 166
1701 Sarpsborg
Tlf: 69128888 FAX: 69128889



Takstmannen har ikke innhentet byggemeldinger, byggetillatelser, brukstillatelser/ferdig godkjenninger eller andre kommunale godkjenninger. Kommunale saksmapper er ikke gjennomgått.

Sarpsborg, 01.07.2010

Karsten Strand



Karsten E. Strand
Byggmester/Takstmann MNTF

NTF, Norges TakseringsForbund
1701 Sarpsborg



Gnr. 83 Bnr. 2
Vestre Demma. Asak, 1764 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
ProsjektForum
Postboks 166
1701 Sarpsborg
Tlf: 69128888 FAX: 69128889



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Sidsel-Eva Lund/Inger-Solveig Bergkvist Tlf.: 47 85 12 47

Besiktigelse, tilstede

Dato: 07.06.2010 - Karsten E. Strand Takstmann Tlf.: 90059305
- Geir Jacobsen
- Lisbet Lien

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR Dato 07.06.2010
Eiers egenerklæring Dato 02.06.2010 Eiers egenerklæring ligger vedlagt.
Andre dok./kilder: Teknisk etat

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Ingen avvik registrert mellom selgers egenerklæring og egne observasjoner og vurderinger.

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Eiers egenerklæring	

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 83 Bnr. 2
Hjemmelshaver: Sidsel-Eva Lund og Inger-Solveig Bergkvist
Tomt: Eiet tomt.
Konsesjonsplikt: Eiendommen er konsesjonspliktig
Adkomst: Felles privat vei
Vann: Vann fra felles brønn med pumpe med trykktank.
Avløp: Pålegg om typegodkjent minirensanlegg
Kommuneplan: Eiendommen ligger i LNF-område i følge kommuneplanen.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring.



Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår: 1910. I flg. eiers opplysning

Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Eiet bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Krypkjeller					
1. etasje	92	83	83		Vindfang, trapperom, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom BTA er anslått av takstmannen.
2. etasje	65	62	54	8	Trapperom, soverom, soverom 2, kott, kott 2, alkove, alkove 2 Vinduene i 2. etasje tilfredstiller ikke byggeforskriftenes krav til størrelse for rømning. BTA er anslått av takstmannen.
Sum bygning	157	145	137	8	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, trapperom, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom	
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, alkove 2	Kott, kott 2, alkove



Beskrivelser - Eiet bolig

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

- Beskrivelse: Krypkjeller/ blindkjeller under boligen. Adkomst til krypkjeller via luke i gulv. Krypkjeller er kun befart fra luke. Blindkjeller mangler adkomstmulighet og er derfor ikke befart.
- Vurderinger: Deyt forekommer normalt noe setninger i denne typen eldre grunnmurer. Kloakk TG: 2 lekkasje i krypkjeller ved adkomstluke. TG 3. Anbefaler kontroll av røropplegg for å avdekke årsak. Det forekommer normalt fukt råteskader i trekonstruksjonene ved krypkjellere/blindkjellere.
- Merknad: Krypkjeller/blindkjeller er risikokonstruksjoner bør kontrolleres nærmere.
- Gulv på grunn**
- Beskrivelse: Støpt plate på avrettede masser, i tilbygget gang og bad.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

- Beskrivelse: Gråsteinsmur som har delvis pussede fuger. Det er murt ringmur under tilbygget gang/bad.
- Vurderinger: Grunnmuren virker å ha noe setninger, dette er normalt for denne type TG: 2 konstruksjon.

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

- Beskrivelse: Dreneringen er skjult i grunn og derfor ikke befart.
- Vurderinger: Funksjon av drenering er ukjent. Anbefaler kontroll p.g.a. alder. Tilstandsgrad er ikke satt.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

- Beskrivelse: Yttervegger i tre - tømmer / plank, bindingsverk i tilbygg.
- Vurderinger: Isolasjonsverdien er lav i forhold til dagens standard. Stedvis lokale råteskader TG TG: 2 3.

Utvendige overflater

- Beskrivelse: Utvendig fasade er kledd med liggende/stående trepanel/eternittplater



Vurderinger: Det forekommer råteskader og det er behov for fornying / utskifting av deler av trepanelen. Gjør oppmerksom på at eternittplater kan inneholde asbest. Det gjelder spesielt regelverk for riving av asbest holdige materialer. TG: 2
Lokalt TG 3 for råteskadede områder.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse: Noen nyere vinduer fra ca 2006 med isolerglass og trekarmen med toppsving. Ellers eldre vinduer med varierende stand og alder.
Vurderinger: Vinduene har behov for vedlikehold/utskifting. TG: 2
Nyere vinduer i god stand. TG 1.
Levetider: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Inngangsdør av tre med enkelt glass. Balkongdør i tre med isolerglass fra ca 2004.
Vurderinger: Inngangsdør i normal stand for alder. TG: 2
Nyere balkongdør i god stand. TG 1.
Levetider: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Innvendige dører

Vurderinger: Innerdører i varierende stand og type. TG: 2

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskeer og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Hoveddel: Plassbyget saltak av sperrekonstruksjon.
Vurderinger: Lukket konstruksjon, trolig ingen luftespalte i skråtak. Registrert opptørket TG: 2
fuktskade ved pipe. Det bør etableres luke og det anbefales kontroll av konstruksjonen.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Tilbygget dels med pult-/valmtak, plassbygd trekonstruksjon. Lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
Vurderinger: Levetid utløpt for taktekingen. Omfang av fukt/råteskader kan ikke avdekkes uten TG: 3
å åpne konstruksjonen.
Merknad: Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avklare omfang av fukt/råteskader i konstruksjonen.



Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Hoveddel med dobbeltkrummet takstein.

Vurderinger: Tilstandsgrad satt på grunnlag av alder.
Takstige er ikke typegodkjent.

TG: 2

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Tilbygg med papptekking hvor levetid er utløpt.

Vurderinger: Levetid utløpt. Det anbefales kontroll av konstruksjonen.

TG: 3

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i plast mot gårdsplass.
Mangler takrenne på baksiden

Vurderinger: Takrenner mangler bordtakbeslag.
Levetid utløpt, anbefaler utskifting.

TG: 3

Levetider: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse: Trapp fra byggetiden, av tre med teppe i trinn med tette stusstrinn.

Vurderinger: Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav. Mangler leder på vegg. Trapp i normal stand for alder.

TG: 2

Balkonger

Beskrivelse: Balkong av tre på trefundament og blokker.

Vurderinger: Levetid er utløpt og anbefales full fornying.

TG: 3

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Pipe av teglstein med tilknyttet vedovn og åpen peis i stuer i 1. etasje.

Vedlikehold ol: Anbefaler på generelt grunnlag kontroll av feiervesnet i kommunen.



Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker

Beskrivelse: 1. etasje: Etasjeskiller av tre mot krypkjeller/blindkjeller.

Vurderinger: Etasjeskiller ligger innenfor grunnmur og er derfor utsatt for fukt-/råteskader. TG: 2
Denne typen konstruksjon kan være utsatt for fukt/råteskader.
Det anbefales kontroll av konstruksjonen.
Lokal TG 3.

Merknad: Etasjeskiller mot blindkjeller anbefales nærmere kontroll av konstruksjonen.

Frittbærende dekker

Beskrivelse: 2. etasje: Etasjeskiller av tre.

Vurderinger: Det ble ikke påvist svikt i konstruksjonen, normal stivhet for alder. TG: 2

Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Normal levetid er oppnådd og det vil være nødvendig og modernisere badet til dagens standard og krav.

1. etasje - Bad

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Støpt malt betonggulv med elektriske varmekabler og plastsluk.

Vurderinger: Gulvet har ikke vanntett membran. Det ble søkt fukt med Protimeter MMS med TG: 3
noe forhøyede verdier i gulv.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Eldre rexpateksplater.

Vurderinger: Det ble søkt fukt med Protimeter MMS med noe forhøyede verdier på vegg over TG: 2
badekar.
Det kan være opplagret fukt i konstruksjonen, anbefaler nærmere kontroll.

Levetider: Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takessplater.

Vurderinger: Det er behov for fornying. TG: 2
Anbefaler kontroll, se takkonstruksjon i denne rapport.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Bad er innredet med toalett, badekar og servant i enkel innredning.
Enkelt opplegg for vaskemaskin.

Vurderinger: Normal standard for alder.



Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Ventil i yttervegg.

Vurderinger: Mangler tilluft. Anbefaler kutting av dørblad for å etablere tilluft. Rommet mangler tilfredstillende ventilasjon.

TG: 2

Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventiler. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Eldre prefabrikkert kjøkkeninnredning.

Vurderinger: Det er behov for vedlikehold og fornying.

TG: 2

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

1. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Gulvbelegg.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Koreaplater, malt panel, malte plater, malt strie og tapetserte overflater.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte plater.

2. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Lakkerte tregulv og laminat.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt strie, tapetserte overflater og trepanel.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Trepanel og malte plater.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Vann fra brønnfelles med nabo, vannpumpe med trykktank.
Avløp til septiktank.

Vurderinger: Det anbefales gjennomgang av vann og avløp i forbindelse med modernisering.
Det er kloakklekkasje i krypkjeller.
Det er pålegg om rensing av utslipp, det må installeres minirensesanlegg.

TG: 3



Gnr. 83 Bnr. 2
Vestre Demma. Asak, 1764 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
ProsjektForum
Postboks 166
1701 Sarpsborg
Tlf: 69128888 FAX: 69128889



Varme, generelt

Beskrivelse: Oppvarming med ved og elektriske panelovner.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: El.anlegg med skur- og automatsikringer.

Vurderinger: Det vil være naturlig å oppgradere /forsterke anlegget i forbindelse med oppgradering/modernisering av boligen.

TG: 2

NORGES
TAKSERINGSFORBUNDNITO Takst
- byggers bolighandel

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side fylles ut.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport	☐ Andel/aksje - alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet
☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport	☐ Tomt/hytte
☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet	☐ Fritidsbolig
☐ Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):	

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
83	2				
Adresse				Postnr.	
Vestre Dønne v. Ipsak				1764	
Sted				Kommune	
Halden				HALDEN	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?	
1910	1998	/		/	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)					
Gjensidige.					
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? ☐ JA ☒ NEI					
Polise-/avtalenr.					
Hvis dødsbo, kryss her ☐					
Avdødes navn					

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
Lund		Siddal-Eva	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
~	47851247		
Ny adresse	Postnr.	Sted	
Vatvedt b.	1892	Dejernes.	

SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
BERGQUIST		INGER-SOLVÉIA	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
013-4822851			
Ny adresse	Postnr.	Sted	
GRÈNKÅLSV. 18-58275 LINGKÖPING	58275	LINGKÖPING	

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgis:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☐ Faglært

Hvis faglært, hvem

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker fyringsforbud eller lignende?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE

Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE

Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ JA ☐ NEI

Kommentarer

Palcos Norsk Skadedyr-kontroll uten til nå.

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE

Kommentarer

? Føt ikke,

8.1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE

Kommentarer

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☐ Faglært

Hvis faglært, hvem

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☐ Faglært

Hvis faglært, hvem

10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

☐ Ufaglært ☐ Faglært

Hvis faglært, hvem

11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f. eks. rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?

☐ JA ☐ NEI

Kommentarer

*utført arbeid på
Har det vært, så er det firma fra Halden.*

12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

13. Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ JA ☒ NEI ☐ HAR IKKE

Kommentarer

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør

☒ JA ☐ NEI

Kommentarer

Utleid hus 12 år, jordbruks 12 år oppheves.

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør

☒ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE

Kommentarer

Leiekontrakt / Halden Skiklubb.

18. Er det endrede reguleringsbestemmelser, forslag til dette?

☐ JA ☒ NEI ☐ VET IKKE

Kommentarer

19. Er det utarbeidet energispesifisering på boligen?

Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne

☐ JA ☐ NEI

Kommentarer

Hva går det ut på?

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 20 og 21 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE

Kommentarer

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

☐ JA ☐ NEI ☐ HAR IKKE

Kommentarer

TILLEGGSKOMMENTARER

(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

SETT KRYSS

☐ Jeg bekrefter at opplysningene i egenerklæringsskjemaet er korrekt gitt etter beste skjønn.

☐ Egenerklæringsskjemaet er levert direkte til:

☐ Eiendomsmegler ☒ Takstmann

Dato

2-6-2010.

Sted

DEMMA

Selger (1) underskrift.

Siddal-Ewa Lund.

Selger (2) underskrift

Solvig Bergkvist