

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

**Årlifossvegen 591 (HUSMANNPLASSEN "BRÅTEN"), 3680 NOTODDEN**

Gnr 86: Bnr 25  
0807 NOTODDEN KOMMUNE  
Småbruk



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Takstmann Martin Bjaaland Aakre**  
Telefon: 952 38 941  
E-post: martin@iltakst.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**IL Takst AS**  
Nordal Brunsgate 3, 3612 KONGSBERG  
Telefon: 466 33 380  
Organisasjonsnr: 871 055 912



Dato befaring: 11.02.2019  
Utskriftsdato: 02.04.2019  
Oppdrag nr: 592



288B60F7-8CD

## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er 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. Tilstandsrapport bolig 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 eiendomsmeidler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt 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 felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig 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 Tilstandsrapporten 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 av 1995 (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 'Byggforskeren 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.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

- 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.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten 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.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

## Egne forutsetninger

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller på naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Byggetillatelse og ferdigattester er ikke kontrollert for eiendommen, dette bør sjekkes før kjøp. Alder er et symptom på svikt, og referansenivå for objektet er Plan og bygningslovens materielle krav på oppføringstidspunktet, det vil si byggeforskriftene hjemlet i PBL og krav til fagmessig utførelse. I denne anledning gjelder søknadstidspunkt 1996. Datagrunnlag og areal kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysninger kan være ufullstendige, ikke à jour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. Eiers egenerklæring er lagt til grunn for vurderinger.

## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

### ENEBOLIG ÅR 1997

Ca 22 år gammel enebolig som i all hovedsak er i opprinnelig stand, med noen oppgraderinger gjennom årene. Boligen er tilbygget omkring 2007 med gang, 2 soverom og terrasse del. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringsstidspunktet i laft og bindingsverk. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og slitasje, og bygningsdeler med begrenset rest-levetid. Boligen er i midlertid blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og fornyelser. Det er viktig å legge merke til alder på vinduer og dører, med begrenset isoleringsevne og tetthet. Isolasjons kravet var mindre da dette bygget ble etablert, og etterisolering av loft kan redusere oppvarmingskostnader. Bygningen bærer preg av det har vært mange dyr (katter/hund) over tid som har urinert og markert omkring i hele huset, samt manglende vask og normalt vedlikehold på overflater. Dette har medført at det er sterk lukt i hele boligen som har satt seg i konstruksjoner og overflater. Recover har gjort et prisoverslag på denne "skaden". Termografiinspeksjon kan avdekke tilstand på isolasjon og luftlekkasjer.

Av de større ting som bør nevnes er:

- \* Sterk lukt av urin i boligen.
- \* Skader på gulv og vegger som følge av urin/fukt.
- \* Trenger overflatebehandling utv.
- \* Lukket kaldt-loft, ukjent tilstand. (nærmere undersøkelse anbefales).
- \* Enkelte riss i murer.
- \* Vannledning og kloakk fra byggeår.
- \* Ingen kontroll/test av vannkvalitet.
- \* Ikke fremvist utslippstillatelse fra kommune på avløp.
- \* Noe fukt, salt og kalkutslag på murer enkelte steder i kjeller er registrert.
- \* Drenering er av eldre dato og det er påvist noe fuktintrenging i kjeller murer.
- \* Noe kapillært fuktoppsug i betong dekke i kjeller.
- \* Noe mindre ujevnhet er registrert men ikke mer enn normalt for bygninger fra denne tidsepoke.
- \* Takkonstruksjonen er isolert etter datidens normer, etterisolering og utbedring av lufting vil bedre energiforbruket.
- \* Taktekke var snødekt på befaringen og lot seg ikke inspisere.
- \* Vinduer fra byggeår.
- \* Dører fra byggeår.
- \* Bad tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom ved nåværende tidspunkt. (se. badrom).
- \* Kjøkkenet er fornyet i senere tid men har skader på installasjoner og overflater.
- \* Ledningsnett for sanitærinstallasjoner inv. fra byggeår.
- \* El-anlegg med automatsikringer (ikke vurdert på tilstandsnivå). Ikke fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll.

(For tilstand på resterende bygninger på eiendommen, henvises det til tilstandsvurderinger for bygg).

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgraderinger.

Tilstandsgrader kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter, og gjenspeiler at deler av denne er oppbrukt.

Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmann.

Matrikkel: Gnr 86: Bnr 25  
Kommune: 0807 NOTODDEN KOMMUNE  
Adresse: Årlifossvegen 591 (HUSMANNPLASSEN  
"BRÅTEN"), 3680 NOTODDEN

IL Takst AS  
Nordal Brunsgate 3, 3612 KONGSBERG  
Telefon: 466 33 380



Bygningen kan påregnes å ha skjulte feil og avvik som ikke er avdekket på nåværende tidspunkt, og det bør legges inn i vurdering at nåværende overflateregistrering ikke har avdekket alle svakheter omkring bygning. Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jfr beskrivelser).

## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet, samt grunnlag for statistikk og sammenlignbare priser tatt i betraktning.

Eiendommens salgsverdi er satt ut fra befarings, opplysning fra eier/omviser, fremlagte dokumenter, beskrivelser og en total vurdering av eiendommens komponenter.

Eiendommens verdi er vurdert etter beste skjønn. Tomtekostnaden er hensyntatt i markedsprisen.

Markedsprisen er redusert med ca kr. 258.902,- ink. mva. med bakgrunn i registrert skade omfang priset av Recover.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr.</b>	<b>920 000</b>

KONGSBERG, 02.04.2019

Takstmann Martin Bjaaland Aakre  
Takstmann/Byggmester/Byggingeniør  
Telefon: 952 38 941



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Advokatene Kåsa & Nilsen
<b>Takstmann:</b>	Martin Bjaaland Aakre
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 13.03.2018. - Torgeir Nordli. Eier. Befaringsdato: 11.02.2019. - Arne Gunnar Tollehaugen. Kontaktperson for Adv. Tlf. 97000265 - Martin Bjaaland Aakre. Takstmann/Byggmester/Byggingeniør. Tlf. 952 38 941 - Margrethe Zacharias Høibraaten . Recover.
<b>Revisjoner:</b>	Dato: 11.02.2019 Ny befaring med Recover og representant fra adv.

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Småbruk
<b>Hjemmelsovergang:</b>	2014 Type: Skifteoppgjør Opplysninger hentet fra EDR. (Eiendomsdata.no)
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen ligger på Årlifoss med adkomst fra privat gruset vei til mindre etablert tun. Eiendommen har usjenert beliggenhet og har gode solforhold.
<b>Bebyggelsen:</b>	Bebyggelsen i området er hovedsaklig bestående av landbrukseiendommer forholdsvis spredt og enkelte boliger.
<b>Standard:</b>	Boligen fremstår med en enkel standard med malte tømmervegger og malt panel, gulv med furu bord, laminat og beleg. Himling med panel malt og malt. Ikea kjøkken med integrerte hvitevarer. Vedfyrte ovn i stue. Elektrisk sikringssskap med automatsikringer. Privat vann og avløp.  Boligen bærer generelt preg av slitasjer på overflater og installasjoner. Sterk urin lukt fra katter på befaringsdagen.
<b>Om tomten:</b>	Eiendomstomt. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøringsvei og biloppstillingsplass. Flatt plenareal og naturlig vegetasjon. Oppført bolighus, eldhus, stabbur, uthus, hundegård og kattegård på eiendommen.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei. Ikke kontrollert, kun opplyst på befaringsdagen.
<b>Regulering:</b>	Eiendommen er regulert til boligformål.
<b>Kommuneplan:</b>	Ikke innhentet.
<b>Adkomstvei:</b>	Fra privat vei. Kostnader til brøyting/vedlikehold må påregnes.
<b>Tilknytning vann:</b>	Privat, oppkomme med pumpe og trykktank i kjeller på bolighus. Ukjent vannkvalitet, ikke kontrollert av undertegnede.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Privat kum med spredegrøfter.
<b>Andre forhold:</b>	Boligen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Informasjon er hovedsakelig gitt muntlig med referanser til Egenerklæring. Snødekte overflater lot seg ikke inspisere og gjorde inspeksjonen noe redusert.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0807 NOTODDEN Gnr: 86 Bnr: 25
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 953,7 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Navn NORDLI TORGEIR Født 23.11.1978 Adresse ÅRLIFOSSVEGEN 591 Postnummer/sted 3680 NOTODDEN Rolle HJEMMELSHAVER Andel 1/1
Adresse:	Adresse Årlifossvegen 591 Postnummer/sted 3680 NOTODDEN Tettbebyggd Nei Grunnkrets ÅRLIFOSS Valgkrets SENTRUM Kirkesogn Lisleherad
Kommentar:	Areal hentet fra EDR-registrert mål fra kart. Avvik kan oppstå.


Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.03.2019	Utfylt av eier.	Innhentet	4	Ja
Egne observasjoner	13.03.2018	Observasjoner gjort på befaringsdagen.	Innhentet		
Eiendomsdata.no	12.02.2018	Elektronisk utskrift fra Norsk Eiendomsdata.	Innhentet	3	
Eier/omvisere	13.03.2018	Var tilstede og gav muntlige opplysninger om eiendommen	Innhentet		
Statens Kartverk	13.03.2018	Kart fra kartverket på nett.	Innhentet	1	Ja

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Det er i all hovedsak samsvar mellom eiers egenerklæring og observasjoner gjort på stedet på befaringsdagen.
Det henvises forøvrig til punkter i rapporten som tar for seg ytterligere problem med lukt i boligen og andre skader/avvik.

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Sparebank 1.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Enebolig	
	<p>Byggeår: 1997 Kilde: Opplyst på befaringen</p> <p>Anvendelse: Boligformål.</p> <p>Tilbygg (i 2007) To soverom og gang.</p>

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	56	51		51	Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA
1. etasje	115	106	104	2	Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA
Sum bygning:	171	157	104	53	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

### Kommentar areal

Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bod/teknisk, kryperom på tilbygd del, bod 1, bod 2
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, bad, 3 soverom	Kjellernedgang



## Uthus

Uthus	
	Byggeår: Kilde: Ukjent Anvendelse: Lager


Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	36				Ikke oppmålt på stedet, areal hentet fra EDR. (Annen Landbruksbygning).
Sum bygning:	36	0	0	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod 1, bod 2, carport

## Stabbur

Stabbur	
	Byggeår: 1700 Kilde: Opplyst på befaringen Anvendelse: Lager


Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	13	12		12	Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA
Sum bygning:	13	12	0	12	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

## Eldhus

Eldhus	
	Byggeår: 1795 Kilde: Opplyst på befaringen Anvendelse: Lager

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Ikke mulig å inspisere pga manglende adkomstmulighet. Ikke målbart areal.
1. etasje		32	32		Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA
2. etasje					Ingen adkomstmulighet. Ikke oppmålt.
Sum bygning:	0	32	32	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

## Kommentar areal

Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Krypkjeller
1. etasje	Stue (brukt som bod), kjøkken (brukt som bod)	
2. etasje		

# Konstruksjoner

## Enebolig

### Bygning generelt - Enebolig

#### Overflater, generelt - Kjeller / Bod/teknisk

Beskrivelse:	Betong gulv med nedstøpt plast sluk. Vegger med leca murer. Åpne konstruksjon himling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Manglende kledning i himling. Mangler isolasjon. Lokalt fall på gulv til sluk. Noe skjolder på gulv og fukt i overgang gulv vegg.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Bygningen er fundamentert på antatt grus, stein og morenelignende masser med kjeller av plasstøpt betong som gulv og leca elementblokker som grunnmur. Det er registrert lufteventil i grunnmur.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antydning til noe mindre fuktutslag i murer langs gulv på deler av konstruksjonen. Løpende observasjoner anbefales med tanke på eventuell negativ utvikling. Utover dette er grunnforhold ukjent og fundamentering ligger skjult under bakkenivå. Krypkjeller lot seg ikke inspisere og det anbefales nærmere kontroll her pga manglende adkomst på befaringsdagen. Med tanke på kjellerens bruk pr i dag som er lagerrom og uinnredet/oppholdsrom for dyr, anses dette ikke som en risikokonstruksjon.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Plasstøpt betong fra byggeår i kjeller.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe mindre kapillærfukt målt med Protimeter MMS 2.0. Ikke målt avvik på gulv flate. Normale skjolder på dekke. Vann i kjeller tidligere år ifm. flom. Skjolder/fukt på gulv etter rep. av vanninstallasjon følge FT.

TG: 2  


### Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering	
Beskrivelse:	Det foreligger ingen opplysninger om endring av drenering siden byggeår. Synlig bobleplast på murer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe mindre fukt er registrert i overgang gulv/vegg i kjeller enkelte steder. Dreneringssystemets levetid er i stor grad avhengig av plassering og beskaffenhet av fundamenter og tilfylte masser. Kontroll av drenering er meget begrenset.  Man må begrense tilførsel av overvann til bygningens drencsystem mest mulig, overflatevann må ikke renne inn til bygning. Vann fra taknedløp må ledes bort. Noe vannansamling kan ses i sammenheng med manglende renner/nedløp fra tak hvor vann renner inn mot grunnmurer.

TG: 2  


### Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

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

Yttervegger	
Beskrivelse:	Hovedkonstruksjon oppført i laftet tømmerkonstruksjoner og noe bindingsverk/stavlaft mellom tilbygg og hovedbygg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble foretatt stikkprøvekontroll fra bakkenivå og det ble ikke registrert noen tegn til svikt, kun noe fukt i knute på badetom. Noe fuktighet kan også ses i sammenheng med issvuller langs takfot . Noe vedlikehold bør påregnes. Urin på vegger.  Veggkonstruksjon ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon og hel tømmer og for inspeksjon kreves destruktiv åpning, noe som ikke er foretatt. Det er påvist noen mindre loddavvik men dette anses som utbetydelig. Noe mindre skjevheter må påregnes men ikke mer en normalt for bygninger fra denne tidsepoke.  Klimatiske påkjenninger kan påføre enkelte avvik. Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere en da denne bygningen ble bygd. Det opplyses at vegger ikke ble målt med instrument for å finne avvik på retning/overflater. TG satt ut fra alder.

TG: 2  


Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Beiset tømmer og beiset stående villmarkspanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe skjolder på overflater. Vedlikehold bør påregnes. Noe grønske og svertesopp på forkantbord og vindskibord.

TG: 2  


### Vinduer og dører - Enebolig

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:	Hovedsakelig dobbelt koblede vinduer fra 1997 opplyser eier/selger. Og etter tilbygget år på tilbygg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer er utsatt for eksponering av nedbør og kondens samtidig som vinduer består av forskjellige materialer hvor variasjoner i temperatur og fuktighet gir ulik bevegelse. Noe mindre skjevheter og tregheter i lukkemekanisme er registrert. TG er satt på bakgrunn av alder.

TG: 2  


Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Hovedinngangsdør av fabrikkfremstilt hvitmalt type med isolerglassfelt. Inngangsdør til kjøkken i heltre med bordutførelse og glassfelt. Verandadør med isolerglassfelt og sprosser fra 2007 opplyser eier.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedinngangsdør har skjevheter og skader i lukkemekanisme. Defekt dørhåndtak.  Kjøkkendør med grønske og svertesopp i overflate. Manglende dørvrider. Skjevheter i lukkemekanisme.  Verandadør har noe skjevheter i lukkemekanisme. Ikke funksjonstestet pga manglende adkomst. TG 2

TG: 3  



Innvendige dører	
Beskrivelse:	Heltredører med speilutførelse.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte dører tar noe i karm. Noe løse dørhengslar og missfarging på overflater.

TG: 2  


### Takkonstruksjon - Enebolig

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

#### Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Tak oppført som saltak av plassbygde taksperrer, lagret på synlig rundstokk i stue og kjøkken 1 etasje. Undertak av takbord og takpapp/takshingel som taktekke.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedtyngden av takkonstruksjonen er bygd inn og lar seg ikke kontrollere. Manglende adkomst til del av konstruksjon som er bygd inn. Nærmere undersøkelser/ kontroll anbefales.  Det er registrert manglende og løs netting opp mot lufting takkonstruksjon. Store issvuller på tak på befaringsdagen, dette kan også ses i sammenheng med varmetap fra takkonstruksjonen. Det er også registrert noe mindre fukt i knuter i hjørne på badetrom. Ukjent om dette stammer fra tak.  Selger opplyser om tidligere lekkasje i tak.	TG: 2 

### Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.


#### Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Tak er tekket med undertak av takbord, takpapp og shingel på taktekke opplyser eier.  Taktekke er ikke vurdert pga snødekte overflater. Synlig mose i bunn langs takfot.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.	

### Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

#### Utvendige beslag

Beskrivelse:	Renner, nedløp og beslag: Delvis montert ståltakrenner med nedløp enkelte steder. Manglende takrenner på fremside og bakside.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skader på renner og nedløp.	TG: 3 



### Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

#### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Trapp til kjeller av plassbygd type, heltre trinn med behandlet overflate.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Manglende rekkverk på begge sider. Trapp er noe bratt. Åpne mellom trinn.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Ved inngangsparti opplyses det å være en platting under snøen. Denne er ikke befart/ikke vurdert.
--------------	--

### Piper og ildsteder - Enebolig

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:	Røykpipe oppført i teglstein, tilknyttet vedfyrt ovn i stue 1 etasje.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert noe fukt omkring pipe på gulv i 1 etasje. Selger opplyser at det ikke foreligger noen anmerkning fra brann- eller feievesen. Ildsted og pipe er ikke prøvet på befaringsdagen.  Ukjent om det er feieluke pga manglende tilkomst/etablert kattebod i kjeller. Ved en inspeksjon av selve pipen i boligen ble det ikke registrert noen større tegn til setningsriss/skader. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av pipe og ildsteders forskriftsmessige tilstand.  For detaljert informasjon og krav anbefales det kontakt med lokalt brann og feievesen. Synlig avstand til brennbart materiale synes å være ivaretatt. TG satt ut fra alder.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### Etasjeskillere - Enebolig

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


#### Frittbærende dekker


Beskrivelse:	Over kjeller har bygningen etasjeskiller av trebjelkelag isolert med mineralull, synlig i kjeller. Ukjent under krypkjeller. Gulvbord pålagt som bærende overflate.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.


Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det opplyses at etasjeskille ikke ble målt med instrument for å finne evt avvik på retning og overflate.          Noe mindre knirk enkelte steder.          Katte urin i bjelkelag. TG 3.</p> <p>Mindre skjevheter er registrert men anses å være uvesentlig med tanke på bygningens konstruksjon.          Det ble ikke foretatt nivellering eller andre målinger for planhet.          Selve bjelkelaget er bygget inn og lar seg ikke kontrollere fullt ut.</p>	TG: 3 
---------------------------------------	---	--


### Bad - Enebolig

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.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Flislagte gulv med varme.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Missfarging i fuger og manglende membran og oppbrett langs vegger.          Ingen dokumentasjon fremlagt på befaringdagen.          Defekt varmekabel/termostat.          Fukt i flis på gulv (mulig fra katte do).</p>	TG: 3 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser og malte tømmervegger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Missfarging og noe fuktighet i hjørne er registrert.          Ingen dokumentasjon på membran og flisarbeid.          Hull og riss i overflater, limrester etter tidligere montert utstyr.          Enkelte sprekker/skader på flis.</p>	TG: 3 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Ubehandlet trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe nedgulnet.	TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Gulvstående massasjekar, gulvstående toalett og vegghengt baderomsinnredning med nedfelt servant med blandebatteri.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Deler av det sanitære utstyret vurderes som slitt, nedgulnet og missfarget.          Skader på innredning, benkeplate og overskap.          Selger opplyser at massasjekar fungerer men dette er ikke funksjonstestet på befaringdagen.</p> <p>Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Info er basert på opplysninger fra selger.          Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegg.</p>	TG: 3 


### Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Ingen ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det anbefales mekanisk avtrekk og tilluft fra dørblad på badrom.	TG: 3 

### Kjøkken - Enebolig

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


### Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Ikea kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt skyllekum med blandebatteri. Nedfelt platetopp med vifte over med utlufting på yttertak. Integrerte hvitevarer. Mindre øy-løsning på gulv. Stålhåndtak på skuffer og dører. Slette laminerte fronter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Løse dører og håndtak. Riper og riss i overflater på laminat. Skader på ende av hjørnebenk. Hvitevarer er ikke vurdert.	TG: 3 


### Innvendige overflater - Enebolig

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.


### Overflater på innvendige gulv - Kjeller

Beskrivelse:	Støpt betong. Nedfelt gulvsluk i bod. Opplegg for vaskemaskin og trykketank samt v.v.bereder.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe mindre riss og skjolder i overflater. Fuktskjolder i dekket.	TG: 2 


### Overflater på innvendige vegger - Kjeller

Beskrivelse:	Leca elementblokker.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte elementblokker er lagt på høykant (feil vei) i forhold til normal byggeskikk.	TG: 2 

### Overflater på innvendig himling - Kjeller

Beskrivelse:	Åpen bjelkelagskonstruksjon med synlig isolasjon. Kledd med trepanel i deler av himling.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En del gjenstående arbeid i himling. Manglende isolasjonsplate på deler av konstruksjonen.	TG: 2 


### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Laminat og heltre furugulv. Belegg i gang.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år. Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før boning av linoleum er 0,5 - 2 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitasjer på overflater, hakk og riss. Noe gjenstående arbeid. Fuktskjolder på gulv ved pipe. Skrapemerker og flere skader. Rester av laminat under kjøkkenbenk. Skjolder på gulv kjøkken. Svelleskader laminat. Urinflekker på gulv.	TG: 3 

### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Malt laftet tømmer og malt villmarkspanel/trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe nedgulnet og missfarginger etter røyk etc. Noe gjenstående panelarbeid og listing.	TG: 2 

### Overflater på innvendig himling - 1. etasje


Beskrivelse:	Trepanel, ubehandlet og malt. Synlig rundstokk i 1 etasje.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe nedgulnet etter mange års bruk. Skjolder enkelte steder.	TG: 2 

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig


Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, 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.

### Sanitærinstallasjoner, generelt


Beskrivelse:	Vaskerom laget i bod kjeller med opplegg for vaskemaskin og v.v.bereder fra 1998 av merke Ozo på 200 ltr. Trykktank og pumpe. Vask kjøkken. Utekran. Bad med servant, masasjekar, og wc.
--------------	--

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Noe fukt i gulv, riss etter utskifting av del på sanitær installasjon. 3 V.v.bereder er fra 1998 og på bakgrunn av alder kan det være påregnelig å oppgradere denne i nær fremtid. Ukjent tilstand på andre våtromsinstallasjoner. Synlig irr/korrosjon på vannrør og kobberør.</p> <p>Noen elementer kan ha begrenset restlevetid. Forventet levetid til installasjoner er 30-50 år men kan variere avhengig av rørmaterialer, egenskaper til avløpsvann og vedlikehold. Teknisk utstyr som armaturer, beredere, toaletter etc har noe kortere levetid en ledningsnett, hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år.</p> <p>Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Info er basert på opplysninger fra selger. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegg.</p>	TG: 2 
---------------------------------------	--	--


### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Privat vann fra oppkomme med pumpe og trykktank i kjeller. Innvendig rør av kobber/stål på trykkvann og pvc/plast på avløp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Synlig korrosjon på rørkoblinger i bygning, selger opplyser at noe er skiftet ut. Dette tyder på hardt vann i området. Noe mindre "svetting" fra rørkoblinger av plast med mindre lekkasjer. Ingen kontroll utført av vannkvalitet. Utslippstillatelse foreligger ikke.</p> <p>Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Info er basert på opplysninger fra selger. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegg. Vannkvalitet er ikke kontrollert av undertegnede.</p>	TG: 3 

### Varme, generelt


Beskrivelse:	Hovedoppvarming fra vedfyrt ovn i stue + tilleggsvarme fra elektriske ovner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at varme er svært sammensatt tema. Noen elementer har begrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering. Det er ikke opplyst om svikt.</p>	TG: 2 

### Luftbehandling, generelt


Beskrivelse:	Meget begrenset ventilasjon av boligen. Det er ikke registrert lufteventiler i bygningen. Vaskerom/bod kjeller: ingen ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bør å etablere lufteventiler/luftespalter i boligen.	TG: 2 

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bod/teknisk

Beskrivelse:	Teknisk/bod/vaskerom: laget i bod kjeller med opplegg for vaskemaskin og v.v.bereder fra 1998 av merke Ozo på 200 ltr. Trykktank og pumpe.	
--------------	---	--

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vaskerom: det er registrert lokalt fall til sluk på del av bod hvor våtromsinstallasjoner er plassert. Noe fukt i gulv, riss etter utskifting av del på sanitær installasjon. V.v.bereder er fra 1998 og på bakgrunn av alder kan det være påregnelig å oppgradere denne i nær fremtid. Ukjent tilstand på andre våtromsinstallasjoner. Synlig irr/korrosjon på vannrør og kobberør.  Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Info er basert på opplysninger fra selger. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegg.	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

#### Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bod/teknisk

Beskrivelse:	Ingen ventilasjon i dette rommet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Åpnet til neste rom med naturlig ventil i mur. Anbefaler etableringa av fuktstyrt mekanisk avtrekk på våtrom.	TG: 2 

#### Elektriske anlegg - Enebolig

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 sikringskap med automatsikringer, sikringskap står i kjeller ved bunn av trapp. 50 amper overspenningsvern, 25 amper jordfeilbryter til kurs 9. 20 amper til komfyr, stikk v.v.bereder 16 amper, stue og soverom 10 amper. Kjøkken 10 amper, stikk kjeller 16 amper. Bad 16 amper. 3-fas ute 16 amper og hytte 10 amper. Hytte 2 10 amper. Soverom og gang 10 amper.  Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå. På generelt grunnlag anbefales det alltid å ta en elvurdering for å vurdere det elektriske anleggets tilstand.
--------------	---

#### Terrengforhold - Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.


#### Utendørs, generelt

Beskrivelse:	Terrengt rundt bygningen er forholdsvis flatt, opparbeidet med gruset biloppstillingsplass og innkjøring. Flatt plenareal. Oppført eldhus, hundegård, kattergård, stabbur og uthus på eiendommen. Godt opparbeidet tomt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe dårlig fall fra grunnmur på overside v/gårdsplass. Kan trolig sees i sammenheng med fukt i kjellermurer.	TG: 2 




## Uthus

### Bygning generelt - Uthus

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Oppført med tre lagerrom, brukt som delvis carport/lagringsareal. Bygningen er oppført i laftet trekonstruksjon og tilbygd carport i stavlaft-lignende konstruksjon.  Tak oppført som saltak av plassbygde taksperrer utvendig tekket med stålplater på hovedbygg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 20 - 40 år. Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Større skjevheter i konstruksjoner og noe råteskader i bunnstokk. Store deler av bygningen lot seg ikke inspisere pga manglende adkomst og lagrede gjenstander som hindret inspeksjon.  Taktekke fremstår som slitt. Manglende vindskibord og israfter. Manglende takrenner og nedløp. Noe svikt i etasjeskiller og gulvbord. Bygningen må påregnes vedlikehold.
	TG: 3 

## Stabbur

### Bygning generelt - Stabbur

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Oppført med fundamentert av stablesteiner på hvert hjørnepunkt og laftet trekonstruksjon. Tak oppført som saltak med stålplater som utvendig taktekke. Undertak av takbord.  Innvendig gulv pålagt plank/gulvbord. Vegger med laft. Åpen takkonstruksjon.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Større skjevheter og påbegynnende råteskader i konstruksjoner.
	TG: 3 

## Eldhus

Bygning generelt - Eldhus	
<b>Bygning, generelt</b>	
Beskrivelse:	<p>Oppført over en etasje med kjeller, 1 etasje og loftsetasje. Kjellermurer med ringmurskonstruksjon av stablesteiner og tømmerkonstruksjon i handlaft over mur.</p> <p>Tak oppført som saltak av plassbygde taksperrer, undertak av takbord og teglstein som taktekke.</p> <p>Innsatte eldre doble enkeltglassvinduer og enkle enkeltglassvinduer i yttervegg. Ved inngangsparti er det oppført en mindre plating med takoverbygg og fabrikkfremstilt hovedinngangsdør med malt overflate.</p> <p>Gulv med heltre gulvbord i malt/umalt utførelse. Innvendig vegger kledd med plater og trepanel/brystningspanel. Himling med takplater i malt utførelse.</p>
Utskifting/vedlikehold:	<p>Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Ukjent tilstand i kjeller pga manglende inspeksjonsmulighet og ukjent loftsetasje. En del muselort er registrert i bygning, spesielt på gulv. Fuktskjolder og missfarging på gulv, samt slitasjer i overflate. Vannskade i takhimling som kommer fra loftsetasje, ukjent tilstand. Sprekker og riss i plassbygd peis stue. Det er registrert påbegynnende råteskader i bunnstokk montert på murer. Bygningen må påregnes en større oppgradering.</p>

TG: 3

## Beregninger

Årlige kostnader	
Kostnader vei (må påberegnes, ingen faste kostnader).	
Offentlige avgifter, forsikring, utgifter til vedlikehold etc er ikke tatt hensyn til i takst.	
Teknisk verdi bygninger	
<b>Enebolig</b>	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 2 951 129
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 1 250 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr. 1 701 129</b>
<b>Uthus</b>	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 216 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 175 000
<b>Sum teknisk verdi – Uthus</b>	<b>Kr. 41 000</b>
<b>Stabbur</b>	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 96 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 80 000	
<b>Sum teknisk verdi – Stabbur</b>			<b>Kr. 16 000</b>
<b>Eldhus</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	576 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 460 000	
<b>Sum teknisk verdi – Eldhus</b>			<b>Kr. 116 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>			<b>Kr. 1 874 129</b>

#### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi:	Kr.	500 000
-------------	-----	---------

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 374 129</b>
--	------------	------------------



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.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsteiligheter
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Annet (spesifiser):
- Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Tomt
- Fritidsbolig

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
Adresse	Arlifossvegen 591		Byggeår	1998	
Postnr.	3680 Notodden		Når kjøpte du boligen	2006	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

\* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Sparebank 1

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

~~SELGER 1~~ Sakset

Etternavn	Torgeir Nordli	Fornavn	Torgeir
Ny adresse	Arlifossvegen 951	E-post	Moose Commander 45@gmail.com
Postnr.	3680	Sted	Notodden
		Mobil	90103066

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Ja  Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei *Fikk vann inn kjeller under flom, fikk selv ut vannet med pumpe.*
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette  
 Ja  Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdiggjøst/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?  
 Ja  Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?  
 Ja  Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l?  
 Ja  Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:  
 Ja  Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Ja  Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?  
 Ja  Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.  
 Ja  Nei

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP**

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Ja  Nei
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?  
 Ja  Nei



**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER**

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekke i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?  
 Ja  Nei *Varmekabler fungerer ikke*
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei *COMFORT Notodden*
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Ja  Nei *Satt inn badekar*
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?  
 Ja  Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?  
 Ja  Nei
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Ja  Nei
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Ja  Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?  
 Ja  Nei *Lekkasje i tak*
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?  
 Ja  Nei
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Ja  Nei
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?  
 Ja  Nei
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Ja  Nei
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei



**TILLEGGSKOMMENTARER**

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Empty rectangular area for additional comments.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Notodden 22/3-2019

*Torgun Nordli*

