



Boligsalgsrapport

Rapportutkast



Bolig, Sentrumsgata 2

2265 NAMNÅ

Gnr 8: Bnr 29

3417 GRUE KOMMUNE

MARKEDSVERDI

Kr. 800 000

Oppdragsnr. 75
Referansenr.
Befaringsdato 08.07.2021
Rapportdato 12.07.2021
Rapportansvarlig Arne Skyrud
Tlf.: 477 54 513
E-post: a.s.takst@gmail.com

Arne Skyrud

TAKSTFORRETNING

LEILIGHETER REKKEHUS ENEBOLIG FRITIDSBOLIG

Oppdragsnr. 75
Befaringsdato 08.07.2021
Rapportdato 12.07.2021
Rapportansvarlig Arne Skyrud
Tlf.: 477 54 513
E-post: a.s.takst@gmail.com

Arne Skyrud

TAKSTFORRETNING

LEILIGHETER REKKEHUS ENEBOLIG FRITIDSBOLIG

INNHOOLD

RAPPORTSAMMENDRAG	3
UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN	3
DOKUMENTKONTROLL	6
TEKNISK VERDI OG MARKEDSVERDI	7
EIENDOMSOPPLYSNINGER	9
AREALOPPLYSNINGER	12
ROMFUNKSJONER FOR P-ROM	14
BOLIGSALGSRAPPORTENS AVGRENSNINGER	15
HOVEDRAPPORT	16
ENEBOLOG	16
OVERFLATER GENERELT	16
VÅTROM	17
KJØKKEN	18
ROM UNDER TERRENG	19
ILDSTED OG SKORSTEINER	19
INNVENDIGE TRAPPER	21
ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN	21
TEKNISKE ANLEGG	22
RADON	24
INNVENDIG, ANDRE FORHOLD	24
YTTERVEGG	25
YTTERTAK	27
BALKONGER, TERRASSER, VERANDA, TRAPPER OG LIGNENDE	30
TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG	30
GRUNNMUR, FUNDAMENTER	31
MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BY	32
GEOLOGISKE FORHOLD	32
FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG	33
FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTÉKNISKE FORHOLD	34
UTHUS	35
GARASJE	35
GRISE HUS	36
MAT KJELLER	36
"OLJE LAGER"	36
DOKUMENTASJON	37



RAPPORTSAMMENDRAG

OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norsk takst. Bare takstmenn/takstingeniører som er godkjent av et av disse forbundene, kan utarbeide tekniske tilstandsanalyser som dokumenteres med en Boligsalgsrapport.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmeidler. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Les utfyllende informasjon om Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger i eget kapittel. Her gis også informasjon om klageordning for forbrukere.

UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN

- Tilstandskontroll av tilleggsbygg. De frittstående byggverk som ikke er tilstandsvurdert er av takstmann vurdert som tildels dårlige og av liten/ingen verdi.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eneboligen er beliggende i Sentrumsgata 2, i Namnå sentrum. Nærområde består i hovedsak av frittstående eneboliger. Avstanden til Kirkenær som er kommunesentret, har barnehage, barne- ungdomsskole, idrettsanlegg, forretninger og servicetilbud er ca. 5 km. Boligen ligger østvendt i svakt skrående terreng. Gode solforhold. Tomten er svakt skrående. Opparbeidet med plen og div.beplantet. Innkjøring fra hovedveien, parkering på egen grunn.

PERSONVERN

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/da2bc3e9-5750-4969-b2b7-bec5bb749207>



OPPSUMMERING TILSTAND

Enebolig fra ca. 1926.

Bygningen er oppført etter bygningsregler/forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Det er ikke vært foretatt noen vesentlige oppgraderinger på huset de siste 30 år. Huset må sees på som et oppussingsobjekt.

Kjøkken, bad, el-anlegg og rørlegg er i hovedsak av eldre dato og står foran full oppgradering. Det samme gjelder innvendige overflater.

Kjelleren har vært et bakeri, med en innebygget stekeovn. Det er målt fukt i betongsåle og grunnmur. Utilstrekkelig drenering. 3-fas kontakter under sikringsskap

Taket har flate betongtakstein fra antatt 1970. Arker på taket har metallbeslag på takflater. Det er synlig at lekter på taket begynner å råtne. Vindsider har sprekker og begynnende råte, maling flasser.

Dører og vinduer er fra forskjellige tidsepoker, endel slitasje særlig mot syd. Påregn utskiftning av vinduer og dører.

Sydvegg er mest slitt, med maling som har flasket og sprekk i panel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at badet har begrenset levetid, normalt er dette 15 - 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapportens sammendrag. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.



TG 3 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 3 STORT ELLER ALVORLIG AVVIK

ENEBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Bad - 2. etasje	Oppsummering	Nedslitt bad som må oppgraderes.	1.1.0
Kjøkken - 1. etasje	Innredning	Innredning er ødelagt.	2.1.6
Kjeller	Konstruksjon	Det er fukt i konstruksjonen.	5.1.3
Kjeller	Etasjeskillere og gulv på grunn	Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.	11.1.1
1. etasje	Etasjeskillere og gulv på grunn	Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer. Svikt i gulvflate ved belastning v/trapp.	11.1.1



2. etasje	Etasjeskillere og gulv på grunn	Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.	11.1.1
Tekniske anlegg	Ventilasjon	Ingen ventilering utover åpning av vindu.	12.1.7
Tekniske anlegg	Andre VVS-tekniske anlegg(eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Varmepumpen virker ikke som den skal	12.1.8
Enebolig	Konstruksjon	Gammelt bygg som trenger vedlikehold. Fukt i kjeller der det ikke kan utelukkes angrep av sopp/råte.	16.1.1
Grunnmur, fundamenter	Grunnmur	Innsiden av grunnmuren har misfarging og det er fukt i konstruksjonen.	20.1.3
Grunnmur, fundamenter	Drenering og fuksikring	Dreneringen er utilstrekkelig. Det er registrert tegn på fukt i konstruksjonen.	20.1.4
Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk	Oljetanker	Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.	21.1.5
Branntekniske forhold	Oppsummering	Det mangler utvendig brannstige.	E1

TG 2 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2

VESENTLIGE AVVIK

ENEBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Overflater generelt	Overflater - generelt	Slitt gulvbelegg, vegger og tak. Her må man påregne store oppgraderinger.	0.1
Enebolig	Ildsteder og skorsteiner inne i huset	Pipeløp er tapetsert med strie i hall 1 etg.. TG 2 grunnet alder.	9.1.1
Tekniske anlegg	Avløp og vannrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	12.1.1
Tekniske anlegg	Varmtvannsbereeder	Bereeder er mer enn 20 år.	12.1.3
Radon	Radon	Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke.	14.1.1
Innvendig, andre forhold	Andre forhold innvendig	Maling har flasket på panel pga. fukt	15.1.1
Enebolig	Kledning	Værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.	16.1.2
Enebolig	Vinduer	Karmene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. TG-2 grunnet alder	16.1.3
Enebolig	Ytterdører	Gamle og slitte dører	16.1.3
Yttertak	Takkonstruksjon	Rundt pipe er undertaket misfarget som følge av fuktighet.	17.1.1
Yttertak	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Antatt råte i flere lekter til takstein	17.1.2
Yttertak	Renner nedløp og beslag	Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke godt nok bort fra grunnmur.	17.1.3
Yttertak	Skorsteiner over tak	TG 2 grunnet alder.	17.1.5
Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende	Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende	TG2 - grunnet alder	18.1.1
Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk	Vann og avløp (stikkledninger)	TG 2 grunnet alder. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.	21.1.3
Kjøkken - 1. etasje	Avtrekk	Ventilator med omluft (kullfilter). Det er ikke ventilasjon utenom vinduer.	2.1.4



DOKUMENTASJON

ENEBOLIG

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?

Ja Nei Det anbefales ytterligere undersøkelser

DOKUMENTKONTROLL

Egenerklæringsskjema og dokumentasjon fremlagt av eier

Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon.

Det er ikke fremvist egenerklæring, da dette er en utleie bolig.

VERDIKONKLUSJON

Dagens normale salgsverdi	800 000,-	Anbefalt låneverdi	720 000,-
----------------------------------	-----------	---------------------------	-----------

KONGSVINGER, 12.07.2021

Arne Skyrud
Telefon: 477 54 513



TEKNISK VERDI OG MARKEDSVERDI

Spesielle forhold

Bebyggelsen:	Et bolighus fra antatt 1926, med tilhørende 3 uthus, garasje og en utvendig jordkjeller.
Standard:	Eneboligen og uthus/garasje er i en meget dårlig forfattning å må påregnes store påkostninger
Andre forhold:	Boligen har hatt et bakeri i kjelleren og utsalg i første etasje. Bakeriovn er fortsatt i kjelleren, men bygget inn rommet. Det har også vært en bensinstasjon på eiendommen. (Tanker og pumper er fjernet).

Reguleringsmessige forhold

Regulering:	Eiendommen ligger i et område som er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål
--------------------	---

Tomt og område

Om tomten:	Tomten er svakt skrående. Opparbeidet med plen og div.beplantet. Innkjøring fra hovedveien, parkering på egen grunn .
Beliggenhet:	Eneboligen er beliggende i Sentrumsgata 2, i Namnå sentrum. Nærområde består i hovedsak av frittstående eneboliger. Avstanden til Kirkenær som er kommunesentret, har barnehage, barne- ungdomsskole, idrettsanlegg, forretninger og servicetilbud er ca. 5 km. Boligen ligger østvendt i svakt skrående terreng. Gode solforhold .

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Adkomstvei:	Offentlig vei.
Tilknytning vann:	Kommunalt vann. Privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Privat. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret.

Årlige kostnader

Eiendomsskatt , estimert (pr. mnd. Kr. 625)	Kr.	7 500
Forsikring, estimert (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Kommunale avgifter (pr. mnd. Kr. 367)	Kr.	4 400
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Sum årlige kostnader	Kr.	33 900

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostnader - for oppføring av tilsvarende bygg etter dagens forskriftskrav, med fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og annen fysisk forringelse. Kostnadsvurdering av angitte TG3 tiltak inngår i den generelle fradragsposten.

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 840 000
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	3 840 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 000 000

Uthus



Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	357 000	
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	337 000	
Sum teknisk verdi – Uthus			Kr. 20 000
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	66 000	
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	40 000	
Sum teknisk verdi – Garasje			Kr. 26 000
Grise hus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	72 000	
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	50 000	
Sum teknisk verdi – Grise hus			Kr. 22 000
Mat kjeller			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	72 000	
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	50 000	
Sum teknisk verdi – Mat kjeller			Kr. 22 000
"Olje lager"			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	42 000	
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	25 000	
Sum teknisk verdi – "Olje lager"			Kr. 17 000
Sum teknisk verdi bygninger			Kr. 1 107 000

Tomteverdi			
Beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad, inkludert infrastruktur, opparbeidelse og beplantning, og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet.			
Tomteverdi:			Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:			Kr. 1 407 000

Markedsverdi og låneverdi			
Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.			
Markedsverdi (normal salgsverdi):		Kr.	800 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):		Kr.	720 000
Begrunnelse for markedsverdi:			



Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunkte, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig antatt markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen.

EIENDOMSOPPLYSNINGER

BEFARING

Kunde:	Skinstad & co Eiendom. Tlf. 995 28 570
Tilstede:	Befaring, dato: 08.07.2021. - Arne Skyrud. Tlf. 477 54 513

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendomsdata	
Eiend.betegnelse:	Bolig
Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3417 GRUE Gnr: 8 Bnr: 29
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 748,6 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Skinstad & co Eiendom A.S, 2120 Sagstua.
Adresse:	Sentrumsgata 2, 2265 Namnå.
Kommentar:	Eiendommer har Gnr. 8 og Bnr. 29 - 30
Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Ikke opplyst. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 10 000.
Skattetakst:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ikke opplyst



BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Enebolig



Byggeår: 1926 Kilde: Ifølge eier

Anvendelse: Bolig

Uthus



Byggeår: 1960 Kilde: Ifølge eier

Anvendelse: Bod/lager og garasje

Garasje



Byggeår: 1965 Kilde: Ifølge eier

Anvendelse: Lager/bod

Grise hus



Byggeår: 1926 Kilde: Ifølge eier

Anvendelse: Grise hus/ bod

Mat kjeller

Byggeår:	1926 Kilde: Ifølge eier
Anvendelse:	Mat kjeller/bod



"Olje lager"



Byggeår: 1960 Kilde: Ifølge eier

Anvendelse: Bod/lager

AREALOPPLYSNINGER

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, 2. utg.", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og takstbransjens retningslinjer legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Benevnelsen P-ROM betyr ikke at rommet er godkjent for den aktuelle bruken, og rommet kan derfor være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no

ENEBOLIG

Enebolig, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
Kjeller	78	59	19	Bakeri 1, bakeri 2 m/ varmtvannsbereder	Bod	Innebygget bakerovn ,ca 10 m2
1. etasje	86	86		Hall m/trapp, kjøkken, stue 1, stue 2		I tillegg en terrasse på 12 m2 og overbygget inngangspart på 4 m2
2. etasje	78	74	4	Gang, bad, 4 soverom	Kott	I tillegg en veranda på 3 m2
Sum bygning:	242	219	23			



UTHUS

Uthus, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje	119		119		Bod 1, bod 2, garasjerom, bod 3	
Sum bygning:	119	0	119			

GARASJE

Garasje, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje	11		11		Garasjerom	
Sum bygning:	11	0	11			

GRISE HUS

Grise hus, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje	12		12		Grise hus	
Sum bygning:	12	0	12			

MAT KJELLER

Mat kjeller, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
Kjeller	12		12		Kjølerom	
Sum bygning:	12	0	12			

"OLJE LAGER"

"Olje lager", arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje	7		7		Bod	
Sum bygning:	7	0	7			



ROMFUNKSJONER FOR P-ROM

Denne kontrollen utføres kun når det ikke er fremlagt byggesøkte og godkjente tegninger av boligen, eller når tegningene ikke samsvarer med den faktiske bruken. Kontrollen består i å vurdere takhøyde, dagslysflate og rømningsveier opp mot gjeldende forskriftskrav. Dette gir en indikasjon på hvorvidt rommene er egnet til bruk for varig opphold. Vær imidlertid oppmerksom på at kontrollen ikke er en fullstendig vurdering av om rommene vil bli godkjent ved en eventuell søknad om bruksendring. Det er flere krav for rom til varig opphold, og det kan også variere fra kommune til kommune hva som godkjennes og ikke. NB! For boliger hvor det ble søkt om byggetillatelse før 1.juli 2011 gjelder det noe enklere krav for bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (oppholdsrom). Det kreves likevel alltid søknad til kommunen for å få godkjenning. Se www.dibk.no for mer informasjon.

ENEBOLIG

Er det avvik fra gjeldende forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (NS 3600 tabell C.1 rad 13)

Ja Nei

Følgende rom/etasjer oppfyller ikke kravene til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde i henhold til dagens forskriftskrav? (NS 3600 tabell C.1 rad 13):

- Rømningsvei 2. etasje: Rømningsvei ned trapp til 1 etg. samt store vinduer og ut på veranda.
- Dagslysflate Kjeller: Det er bare små kjellervinduer, med for liten dagslys flate
- Takhøyde Kjeller: Takhøyden er 2,12 m

Ytterligere undersøkelser anbefales.

NB! Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.



BOLIGSALGSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR, REFERANSENVÅET OG TILSTANDSGRADER

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til dem.

Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggeåret og andre krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0), gitt av NS 3600. Hvis ikke annet fremgår, er opplysninger om årstall, utskiftninger, vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra rekvirent eller tilstedeværende. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmansens ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Tilstanden angis i rapporten slik:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik
- Tilstandsgrad 3, TG3: Stort eller alvorlig avvik
- Tilstandsgrad TGIU: Ikke undersøkt / ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. TG0 gis normalt kun når bygningsdelen er nyere enn 5 år. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Branntekniske forhold og elektriske installasjoner

Takstmannen gir informasjon om branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen (NS 3600 tillegg D og E). Takstmannen kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Presiseringer og avvik fra referansenivået i NS 3600

For noen kontrollpunkter har organisasjonene bak Boligsalgsrapporten, også etter dialog med andre interessenter, funnet det riktig å presisere eller avvike fra referansenivået i NS 3600. I Boligsalgsrapporten gjelder dette følgende kontroller:

- Kostnadsvurdering av TG3 tiltak er fjernet som eget punkt i rapporten. Kostnader for TG3 tiltak inngår imidlertid i den generelle elde- og slitasjeposten i teknisk verdifastsetting.
- Manglende dokumentasjon av utførelse gir alene ikke TG2. Det må være påvist tekniske avvik, alderssymptom eller andre risikoforhold for å gi vurdering TG2.
- Ved sjekk av fall mot sluk på våtrom brukes prosjekterte eller preaksepterte ytelser iht. byggeteknisk forskrift.
- Ved sjekk av ventilasjon er referansenivået endret til krav ved byggeår.
- Ved sjekk av skjulte anlegg for vann og avløp uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.
- Innfelt belysning (downlights) demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til takstmansens kompetanse og risikoen for skade
- Når det ikke er synlig membran og det mangler dokumentasjon, men membranens funksjon synes å være ivarettatt, gjøres en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.
- Dersom ikke fukt påvises (fuktsøk) i våtrom, rom under terreng og spesialrom, foretas kontroll av fukt i konstruksjonen (etter eiers aksept). For å utføre kontrollen må takstmannen ta hull, enten med hullsagbor (ca 73 mm) eller mindre hull (ca 10 mm). Når våtrom har synlig og tett membran, og det vurderes å være lite formålstjenlig å ta hull for kontroll av fukt i konstruksjonen, kan det gis bedre tilstandsgrad enn TG2.
- For å unngå ulik tolkning om hvilke forskriftskrav som skal ligge til grunn ved sjekk av rekkverk, er det i takstmansens instruks presisert at det er dagens forskrifter som skal ligge til grunn for kontrollen.
- Ved sjekk av teknisk anlegg blir ikke stoppekran og stakeluker funksjonsprøvd. Støy på utendørs tekniske anlegg sjekkes for ulyd uten målinger.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Dersom undersøkelser ikke er inkludert i oppdraget vil det fremgå under takstmansens egne premisser.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen som ligger til grunn for Boligsalgsrapporten, kan etter avtale utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser.

BEFARINGEN

Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Boligsalgsrapporten er i hovedsak 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).
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Yttertak inspiseres normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige. Yttertaket inspiseres likevel bare fra bakken dersom en stige ikke er reist forsvarlig til befaringen.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og i oppforede kjellergulv.

TAKSTMENN/TAKSTINGENIØRER OG TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle takstmenn som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte forbundets godkjenningssmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han har de nødvendige faglige kvalifikasjoner for oppdraget. Takstmannen skal etterleve de etiske reglene og det generelle regelverket for sin organisasjon og utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Klagenemnda for takstmenn er et lavterskel tvisteløsningsorgan i samarbeid mellom Forbrukerrådet og Norsk takst. Formålet med nemnda er å gi forbrukere en rimelig og rask klageadgang. Nemnda skal arbeide fritt og uavhengig av særinteresser, og gir rådgivende uttalelser. For mer informasjon om klagenemnda, se www.takstklagenemnd.no



HOVEDRAPPORT

ENEBOLIG

OVERFLATER GENERELT

0.1 Overflater - generelt

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder og det er foretatt fuktindikasjon. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom. Dersom boligen har rom under terreng er setninger og jordtrykk sjekket, og det er sett etter skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Dersom boligen har loft er tetthet rundt gjennomføringer sjekket. For nedbøyning og skjevheter, se punkt 11.

Innvendig er det ikke foretatt vesentlige oppgraderinger de siste 30 år. Det er meget slitte innvendige overflater og det må påregnes store utbedringer.

Malt listverk.

GULV: Vinylbelegg, vegg til vegg teppe, betonggulv

VEGGER: Malt panel, lakkert panel, slette malte vegger, strietapet, pusset og malt betong.

TAK: Malt panel, slette malt tak, malt glassfiberstrie.

Vurdering og begrunnelse

Slitt gulvbelegg, vegger og tak. Her må man påregne store oppgraderinger.

Tiltak

Alle overflater må utbedres/oppgraderes.





VÅTROM

1.1 Bad - 2. etasje

1.1.0 Oppsummering

Nedslitt og gammelt bad som må oppgraderes.

T6 3

Vurdering og begrunnelse

Nedslitt bad som må oppgraderes.

Tiltak

Bygg nytt bad





KJØKKEN

2.1 Kjøkken - 1. etasje

2.1.4 Avtrekk

T6 2

Avtrekk over komfyr og mulighet for forsert (økt) avtrekk ved matlaging er sjekket. Ved eventuelt gasskomfyr og avstand til avtrekk, se punkt 12.6.

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

Vurdering og begrunnelse

Ventilator med omluft (kullfilter). Det er ikke ventilasjon utenom vinduer.

Tiltak

Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres.

2.1.6 Innredning

T6 3

Det er sjekket for skader på overflater på innredningen.

Ødelagt/slitt kjøkkeninnredning fra slutten av 1960 årene. Benkeskap, høyskap og overskap i malt møbelplater, overskap med skrå front og skyvedører. Respatex benkeplater og stål benkeplate med integrert vaskekurven. Frittstående hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering og begrunnelse

Innredning er ødelagt.



Tiltak

Innredningen må skiftes.



ROM UNDER TERRENG

5.1.3 Konstruksjon

TG 3

Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for ytterligere kontroll (situasjonsavhengig, avklares med kunde). Det er sjekket for skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Konstruksjon og materialers egnethet og risikopotensiale er vurdert.

Kjelleren er fra ca. 1926. Grunnmuren er av plasstøp betong utvendig og teglsteinsmur som er pusset innvendig. Støpt betongsåle. Det er påvist fukt i konstruksjonen og det er synlige fuktskader i noen av grunnmuren innvendig.

Vurdering og begrunnelse

- Kjeller: Det er fukt i konstruksjonen.

Tiltak

- Kjeller: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden.

ILDSTED OG SKORSTEINER

9.1.1 Ildsteder og skorsteiner inne i huset

TG 2

Skorstein(er) innvendig i boligen er sjekket for synlige skader. Avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted inklusive tilgjengelig feieluke er kontrollert. Fundament for ildstedet er sjekket. Dersom tilsynsrapport foreligger, er tilstanden vurdert på bakgrunn av den.

Pussede overflater og meksistein på pipeløp og brannvegger. I hall 1 etg. er det strietapet på pipeløp, ukjent om det er godkjent av brannvesenet. To teglsteinspiper. Sotluke i kjeller. Den ene pipa er pusset opp i 1970 åra.

Vurdering og begrunnelse

- Enebolig: Pipeløp er tapetsert med strie i hall 1 etg.. TG 2 grunnet alder.

Tiltak

- Enebolig: Fjern tapet på pipeløp i hall 1 etg.. Tettingen rundt pipa må undersøkes.





INNENDIGE TRAPPER

10.1.1 Innvendige trapper

TG 1

Det er sjekket om lysåpning i trappeløp, rekkverk/håndløper og balustre (stolper) er i henhold til dagens forskrifter. Funksjonalitet og overflater er sjekket. Det er sjekket om innfesting av trappeløp og opplegg for inntrinn er skadet.

Svingtrapp med åpne opptrinn . Malte vanger og lakkert furutrinn. Malt rekkverk og håndlist



ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

11.1.1 Etasjeskillere og gulv på grunn

TG 3

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket med målinger innenfor en diameter på 2m.

Kjeller: Største målte avvik er 50 mm i/på "bakeri", største målte avvik er 10 mm i/på bod

1. etasje: Største målte avvik er 10 mm i/på kjøkken, største målte avvik er 40 mm i/på stue, syd side

2. etasje: Største målte avvik er 50 mm i/på soverom på sydsiden, største målte avvik er 30 mm i/på soverom mot Nord/øst

Vurdering og begrunnelse

TG 3

- Kjeller: Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.
- 1. etasje: Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer. Svikt i gulvflate ved belastning v/trapp.
- 2. etasje: Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

Tiltak

- Kjeller: Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- 1. etasje: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden.
- 2. etasje: Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TEKNISKE ANLEGG

12.1.1 Avløp og vannrør

TG 2

Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket. Materiale og sammenkoplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Isolasjon er sjekket. Stoppekran, stakeluke og lufting er lokalisert. Lukt er vurdert. Ved rør-i-rør er sameskap sjekket for tilgjengelighet. Avløp til rom med sluk og føringsrør er sjekket. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.

Avløpsrør og sluk i støpejern. Et avløpsrør fra kjøkken er i plast. Vannrør er i kobber. Det meste av avløp og vannrør er fra 1960 åra. Vannmåler og stoppekran lett tilgjengelig i kjeller.

Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak

Avløpsanlegget må sjekkes.



12.1.3 Varmtvannsbereder

TG 2

Alder, plassering, avløp fra sikkerhetsventil og fundament på varmtvannsberederen er sjekket. Det er sjekket for lekkasjer og fukt skjolder.

Varmtvannsbereder er plassert i kjellerrom med sluk. Varmtvannsberederen antas å være fra 1970 åra.

Vurdering og begrunnelse

Bereeder er mer enn 20 år.

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.



12.1.7 Ventilasjon

TG 3

Type anlegg, funksjon og alder er vurdert. Det er sjekket om anlegget er i drift. I P-rom er avtrekk, ventiler og vinduer sjekket.

Det er kun lufting gjennom åpne vinduer og dører. Lufteventil kun på bad.

Vurdering og begrunnelse

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

Bedre ventilering bør etableres. Mekanisk avtrekk må etableres på bad.

12.1.8 Andre VVS-tekniske anlegg(eksempelvis luft/luft varmepumpe)

TG 3

Type anlegg og alder er undersøkt. Utstyr er sjekket for synlige skader og støy (ulyd).

Luft til luft varmepumpe fra antatt 2009.

Vurdering og begrunnelse

Varmepumpen virker ikke som den skal

Tiltak

Det må gjennomføres service og eventuelt gjøres ytterligere undersøkelser av innedelen på varmepumpen.





RADON

14.1.1 Radon

TG 2

Radon forekommer først og fremst i kjelleretasjer og 1-3 etasjer over bakken. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Radonmåling ikke utført.

Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke.

Tiltak

Radonmåling bør gjennomføres.

INNVENDIG, ANDRE FORHOLD

15.1.1 Andre forhold innvendig

TG 2

Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.

Panel på et av soverommene i 2 etg. har synlig fuktskade.

Vurdering og begrunnelse

Maling har flasket på panel pga. fukt

Tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Skaden må utbedres.





YTTERVEGG

16.1.1 Konstruksjon

TG 3

Det er sett etter deformasjoner, sprekker, fuktskader og indikasjon på råteskader i bunnstokk/-svill. Vannbord, overgang mellom grunnmur og fasade og etasjeskillere er sjekket.

Grunnmur i plasstøpt betong. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Bindingsverkskonstruksjon i tre. Syd veggen er isolert med mineralull i 1965-1970 åra. I 1980 ble øst veggen isolert med mineralull, de resterende vegger er isolert med sagflis i henhold til eier. Saltak i trekonstruksjoner tekket med gammel betongtakstein.

Vurdering og begrunnelse

Gammelt bygg som trenger vedlikehold. Fukt i kjeller der det ikke kan utelukkes angrep av sopp/råte.

Tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden.

16.1.2 Kledning

TG 2

Det er sjekket for skader. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Stående utvendig malt panel. Sydveggen har nyere panel fra 1965 -1970 åra. Østveggen har panel fra 1980, resten er fra bygge år. Malingen flasser på noen overflater. Malingen på vindsider på taket flasser.

Vurdering og begrunnelse

Værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

Overflater bør utbedres.





16.1.3 Vinduer og ytterdører

TG 2

Innsettingsdetaljer, glass, lukkemekanismer og utvendige beslag er vurdert.

Vinduer: Kobledevinduer fra 1960 ,samt kobledevinduer og et vindu med 3 lags isolerglass fra 1980 på syd/østsiden.
Vinduene er slitt .

Ytterdører: Ytterdører i teak med glass. Ytterdør i kjeller er panelt og malt.

Vurdering og begrunnelse

- Vinduer: Karmene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. TG-2 grunnet alder
- Ytterdører: Gamle og slitte dører

Tiltak

- Vinduer: Gamle vinduer bør erstattes med nye.
- Ytterdører: Gamle dører bør erstattes med nye.





YTTERTAK

17.1.1 Takkonstruksjon

TG 2

Fra utsiden er det sjekket for svanker og svai i mønet. Spor etter skadegjørere, fukt skjolder, tetthet rundt gjennomføringer og lufting er sjekket. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft, punkt 7.

Saltak med to oppløft til vinduer i 2 etg. Takkonstruksjon i tre med plassbygde sperrer. Meget god lufting. Fuktmerker rundt pipe. Taket er meget slitt, her må det påregnes å bytte lekter og takstein.

Vurdering og begrunnelse

Rundt pipe er undertaket misfarget som følge av fuktighet.

Tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.



17.1.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

TG 2

Taket er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Dersom taket ikke er inspisert, er dette begrunnet. Hvis taket er utilgjengelig på grunn av is og snø, er tilstandsgraden angitt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale. Dersom ingen informasjon er tilgjengelig, er tekkingen oppgitt som TGiU (Tilstandsgrad Ikke Undersøkt). Detaljer som kan gi forkortet levetid er vurdert og sett i sammenheng med innvendige observasjoner.

I følge eier er det betongtakstein som ble skiftet på 1970 tallet. På oppløftende er det metallbeslag. Undertak av over og underligger. Ukjent om det er underlagspapp mellom undertak og lekter. Lekter er antatt råtne på flere steder

Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Antatt råte i flere lekter til takstein

Tiltak

Lokal utbedring må utføres. Tekkingen må skiftes.



17.1.3 Renner nedløp og beslag

TG 2

Den fagmessige utførelsen er sjekket.

Beslag, takrenner og nedløp i lakkertstål.

Vurdering og begrunnelse

Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke godt nok bort fra grunnmur.

Tiltak

Vann fra nedløp må føres vekk fra grunnmur.



17.1.4 Utstyr på tak

TG 1

Tilkomst til skorsteinen er sjekket i henhold til forskrifter. Krav til snøfanger er vurdert. Den fagmessige utførelsen er sjekket.

Det er stige til pipe på taket

17.1.5 Skorsteiner over tak

TG 2

Skorsteinen er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Avskalling, fuger, beslag, stabilitet og forskriftsmessig høyde er vurdert. Ved inspeksjon fra annet sted (takfot, luke, bakkeplan etc) er disse forhold skjønnsmessig vurdert.

Utvendig er pipene besiktiget fra bakken. Det er teglsteinspiper med beslag til tak

Vurdering og begrunnelse

TG 2 grunnet alder.

Tiltak

Påregnet at pipen over tak må renoveres.





BALKONGER, TERRASSER, VERANDA, TRAPPER OG LIGNENDE

18.1.1 Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende

TG 2

Utkragede konstruksjoner er sjekket for symptomer på deformasjoner, skader og råte ved innfesting og bærende elementer. Fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater er vurdert. Om tremmer ol. hindrer tilgang til tettesjiktet, er dette angitt og vurdert ut fra alder. Rekkverk er sjekket i henhold til dagens forskrifter.

Det er en veranda over Inngangspartiet. Tett rekkverk med håndlist på toppen. Takrenne med avløp fra veranda.

Vurdering og begrunnelse

TG2 - grunnet alder

Tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG

19.1.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker/pilarer)

TG 1

Skjevheter, nedbøyninger, avrenning og råte er sjekket. Rekkverk er vurdert i henhold til dagens forskrifter.

Terrassen på vestsiden er satt opp i nyere tid. Det er en terrasse med saltak og trapp til terreng. Den er laget av imp. søyler og bjelkelag samt gulvbord. Rekkverket med stående spiler og håndlist.





GRUNNMUR, FUNDAMENTER

20.1.1 Byggegrunn

Byggegrunn er angitt, hvis den er kjent.

Ukjent

20.1.2 Fundamenter

TG 1

Symptomer på svikt i fundamenter er sjekket ved visuell inspeksjon av grunnmur.

Plasstøpt betongfundamenter på stedlige masser

20.1.3 Grunnmur

TG 3

Riss og sprekker er sjekket og årsaken vurdert. Avstivning av grunnmuren er vurdert. Eventuell avskalling av puss som har ført til blottlegging av isolasjon, er sjekket.

Grunnmuren er av plasstøpt betong. Innvendig er det teglsteinsmur som er pusset og malt. Grunnmuren har flasset innvendig og det er synlige fuktmerker.

Vurdering og begrunnelse

Innsiden av grunnmuren har misfarging og det er fukt i konstruksjonen.

Tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



20.1.4 Drenering og fuktsikring

TG 3

Funksjonen av drencsystemet og fuktsikringen er vurdert, sett i sammenheng med eventuelle observasjoner fra rom under terreng.

Drenering fra byggeår. Synlig fukt i kjellervegger. Det er fukt i grunnmur og gulv.

Vurdering og begrunnelse

Dreneringen er utilstrekkelig. Det er registrert tegn på fukt i konstruksjonen.

Tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser, og påregne ny drenering.



MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BYGGVERK

21.1.2 Terrengforhold TG 1

Fall fra bygningen, avrenning av takvann samt eventuelt skrånende terreng inn mot bygningen er sjekket.

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

21.1.3 Vann og avløp (stikkledninger) TG 2

Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Det er angitt om det er offentlig eller privat vann/avløp. Ved brønnvann: Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

Avløpsrør av støpejern (soilrør). Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken. Vann fra kommunal vannforsyning. Vannrør av kobber.

Vurdering og begrunnelse

TG 2 grunnet alder. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

21.1.5 Oljetanker TG 3

Alder og materiale er sjekket. Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

Parafintank i bakken ved grunnmur på østsiden av huset

Vurdering og begrunnelse

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

GEOLOGISKE FORHOLD

22.1.1 Sikker plassering mot skred TG 1

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område.

22.1.2 Sikker plassering mot flom TG 1

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område.



FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG

D.1 Sjekkpunkter for vurdering av elektrisk anlegg

D.1 Oppsummering

TG 1

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene 1-13, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for det elektriske anlegget ut fra kriterier angitt i tabell D.2. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG angitt i merknadskolonnen for sjekkpunktene.

Eldre el. anlegg. Det kan ikke dokumenteres at alle ledningene er satt opp av elektriker. Sikringsskap med porselenssikringer. 3-fas kontakter i kjeller. Ny strømmåler.

Vurdering og begrunnelse

Gammelt opplegg El. anlegget må sjekkes.



Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? (Oppgi årstall).	1965 i følge eier.
2	Er alle elektriske arbeider/ elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ukjent
3	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei
4	Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	Ukjent
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser? Hvis ja, oppgi årstall, samt om det ble påpekt avvik fra regelverket.	Ukjent
6	Forekommer det ofte at sikringene løser ut?	Ukjent
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.	Nei
8.1	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?	Nei
8.2	Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?	Nei
8.3	Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei
9.1	Er det noe utstysvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?	Nei



9.2	Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?	Nei
9.3	Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?	Nei
9.4	Er kabelinnføringer og hull uttettet?	Nei
10	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja
13	Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD

E.1 Sjekkpunkter for tilstandsanalyse av branntekniske forhold

E.1 Oppsummering

TG 3

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene under, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for de branntekniske forholdene ut fra kriterier angitt i her.

Huset har brannvarslere og brannslukker. I henhold til dagens krav må det være min. 1 brannstige fra 2 etg. i tillegg til innvendig trapp som rømningsvei..

Vurdering og begrunnelse

Det mangler utvendig brannstige.

Tiltak

Monter utvendig brannstige.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
2	Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?	Nei
3	Er det røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
4	Er det skader på røykvarslere?	Nei



UTHUS

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Uthus i trekonstruksjoner, uisolert, malt låvepanel. Saltak med plassbygde taksperrer. Halve taket har bølge takplater og halve har eternittakplater. Store hull i takplatene.

Deler av uthuset har tregulv. Taket er ikke tett, så noe av tregulvet er helt råttent. Uthuset er delt opp i 4 låsbare rom/boder. Det mangler en plankedør.

GARASJE

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Garasje er laget i uisolerte trekonstruksjoner. Tregulv. Saltak med plassbygde taksperrer og bølgetakplater. Låsbare dører. Garasjen er så liten at det ikke er plass til en moderne bil. Garasjen er innredet med hyller. Doble plankedører som må repareres.



GRISE HUS

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Grisehus har plasstøpvegger og gulv. Innvendige vegger er av teglstein som er pusset og malt. Malt panel i innvendig tak. Utvendig har huset pult tak i trekonstruksjoner belagt med bølgestålplater. Huset er innredet til griser. Låsbar dør.

MAT KJELLER

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Matkjeller/jordkjeller ligger på kjellernivå på nordsiden av huset. Gulv, vegger og tak er i plasstøptbetong. Taket og vegger har en membran av antatt asfaltmasse/papp. Det er stedlige masser oppå tak og inntil tre av veggene. Låsbar dør.

"OLJE LAGER"

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Oljelageret til bensinstasjonen (som er fjernet) har gråsteins pilarer i "grunnmur" med trekonstruksjoner rundt og malt utvendig panel. Boden i 1 etg. er i uisolerte trekonstruksjoner med stående malt panel. Pyramidetak i trekonstruksjoner med rupanel og utvendig papptak. Låsbar dør.



DOKUMENTASJON

Dokumentasjon				
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	07.07.2021	Gammelt bad som ikke er dokumentert	Finnes ikke	
Egenerklæring	07.07.2021	Utleie bolig	Finnes ikke	
Vedr. dokumentasjon som er fremlagt om elektrisk anlegg: se kapittel 'Informasjon om elektrisk anlegg'.				