

Gårdsbruk/Småbruk
Øvre Røynestad 52
4480 Kvinesdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
10	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Morgan Pedersen

Dato: 05/05/2025

Skaren

Kvinesdal 4480

91646788

mp@groundup.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:140, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Wickstrøm Thoralf
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	187 103 m ²
Konsesjonsplikt:	ja jordloven §8
Adkomst:	Grus vei
Vann:	Privat Brønn
Avløp:	privat
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1790

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.04.2025
Forutsetninger:	
Oppdragsgiver:	Advokat LMK for lister tingrett
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Eiendommen består av ca. 5 mål dyrket mark, ca. 7 mål med beite og resten med skog. Store deler av skogen på ca. 160 mål ble hogd ut i 2012, det ble da beplantet inn ny skog. Ellers består eiendommen av litt myr og noe uproduktiv skog.

OM BYGGEMETODEN:

Laftet

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eiendommen har generelt behov
for totalrennovering.

Peisen i stuen har fått fyringsforbud p.g.a. pålegg om takstige og feilplassering / for lite avstand fra veggen.

ANNET:

Det finnes lite dokumenter for eiendommen.

Boligen trenger store utbedringer og flere av disse er vurdert som strakstiltak.

Denne rapporten er utarbeidet med sammenligninger av boliger i samme alder som er i nærheten,

Takstmannen har vurdert slitasje, skader, og beregnet kostnader på dette, satt opp imot Markedspris som kunne vært forventet

DOKUMENTKONTROLL:

Det foreligger ingen ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse.

Begge bygninger er registrert i SEFRAK registeret og det betyr at det er restriksjoner på hva som kan utføres av arb ol på disse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Malt panel, Plater og tømmervegger, Tregulv, jord gulv, etc.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst eller funnet spor av vesentlige endringer fra byggeår.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 200 000,-	
- Fradrag:	1 510 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	690 000,-	690 000,-

Tomteverdi:	200 000,-
-------------	-----------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 890 000,-
-----------------------------------	-------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er hva som kan forventes og få for boligen i dagens marked.

Takstmannen har hensyntatt feil/vedlikehold og mangler som må utbedres

Markedspris er sammenlignet med prisestimat hentet fra Propcloud/Eiendomsverdi.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 Etg	63 m2					
2 Etg	22m2					
SUM BYGNING						
SUM BRA	85 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus	36 m2					
SUM BYGNING						
SUM BRA	36 m2					

BRA-i:

1 Etg:

Gang, Kjøkken, Bad/wc, Bod/dis, Soverom/stue, Stue

2 Etg:

Gang, Soverom, soverom.

BRA-e:

Uthus

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt innvendig i bolig med laser.

GARASJE / UTHUS:

Uthus er oppført i laftet tømmer og er felleferdig og må rives

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Morgan Pedersen

BYGGMESTER & TAKSTMANN MED 35 ÅRS ERFARING INNEN FAGET

05/05/2025



Morgan Pedersen

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Synlige murer

Merknader: Murer oppført i stein som er delvis slammet innimellom.

Det er flere hull i mur hvor skadedyr kan komme seg inn.

Muren/steiner bør bygges opp på nytt.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Kryp kjeller.

Merknader: Pga hull i mur er luftkvalitet bra.

Det er fuktskader og råteskader i bjelkelag.

Bjelkelag er ikke isolert eller vindtettet mot bolig.

Jordgulv og lite tilkomst.

Det opplyses om at kryp kjeller er en risiko konstruksjon med fare for fukt og råteskader.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng fall

Merknader: terreng fall rundt bolig er vurdert til og være ok.

Det er ikke påvist dreneringsarb.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Laftede tømmer og trekledninger.

Merknader: Laftet bolig som er påført nyere kledning.

Og påføre nyere kledning på laftede vegger er en stor risiko for fukt og kondens på laft da det krever mye lufting .

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører.

Merknader: Vinduer med enkle glass.

Ytterdører fra bygge tid.

Alle vinduer og dører er eldre, har skader, manglende isoleringevner og må byttes.

. følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vinduer en forventa levetid på 20-60 år. (dette gjelder nyere vinduer med to lags glass)

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Saltak med tekke av gammel betong takstein

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Betongtakstein en forventa levetid på 30-60 år

Undertak er utført med papp som er smuldret vekk pga alder og det er stor risiko for lekkasje inn i boligen.

Manglende takrenner, pannebord og lufting.

Taket må byttes.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Saltak med tekke av Takstein

Merknader: Det er ikke mulig og vurdere tilstand oppe på tak pga fare for og trå gjennom.

Takstein har mosegroing og lite vedlikehold.

Råtne lekter, manglende undertak

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Betongtakstein en forventa levetid på 30-60 år.

- Sveits papp en forventa levetid på 25-30 år.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad/wc

©instr.no

TG 3**7.1.1 Overflate vegger og himling**

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Div plater og tapet.

Merknader: Baderommet har skader og ansees som utdatert og må bygges opp på nytt.

TG 3**7.1.2 Overflate gulv**

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Baderommet har skader og ansees som utdatert og må bygges opp på nytt.
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Våtroms belegg en forventet levetid på 10-30 år.

TG 3**7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Membranen er fra Ukjent
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtroms belegg

Merknader: Sluk er innunder gammelt dusjkabinett som ikke er flyttet på pga fare for kollaps.
Våtroms belegg er løst opp på vegger og har store slitasjer.
rommet må rives og bygges opp på nytt i henhold til dagens krav om våtrom.
Det er ikke boret hull for fuktsøk pga at badet er utdatert og må byttes.
Det er søkt etter fukt fra underside med utslag av fukt.
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Våtroms belegg en forventet levetid på 10-30 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2****8.1 Kjøkken**

Vanninstallasjonen er fra ukjent
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Nyere kjøkken innredning.

Merknader: Det var ikke vann koblet til på befaringsdag.
Kjøkken innredning har slitasje og skader som kan og bør forventes.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen**Ingen** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Synlige Rør

Merknader: Det er lagt opp enkle rør i boligen som ikke er fagmessig utført.

Boligen har ikke stoppekran og det finnes opplysninger om sommervann fra egen brønn som kan fryse om vinteren.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Forventa levetid sanitærinstallasjoner:

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VV Bereder

Merknader: Bereder som ikke er koblet til strøm.

Bereder er av eldre årgang.

Plassert i rom med enkelte plater på gulv.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Varmtvannsbereder forventet levetid: 15-30 år

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk ventilasjon på kjøkken

Merknader: Mekanisk avtrekk på kjøkken er ikke testet pga manglende strøm i boligen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skrus og automatsikringer

Merknader: sikringskap i trapp opp til 2 Etg.

Kursoversikt er uoversiktlig og stemmer ikke med antall kurser.

Det anbefales på det generelle ved avhending av eldre bygninger ,en gjennomgang av elektriske anlegg av autorisert elektriker.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Takstmannen anseer boligen som et rive eller restaurerings objekt.

Det kan forekomme skader og mangler som takstmannen ikke har kunnet vurdere på befaring.

Boligen er av eldre årgang og det er store mangler, feil og skader som tilsier at boligen er ikke beboelig.

Det er ikke koblet strøm på, ikke vann, og det er avdekket gammel vannskade som ikke er utbedret på gulv inne hvor vv bereder står.

Prisen som er satt er hensyntatt påviste strakstiltak som må utbedres og svært dårlig tilstand.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det bør sjekkes med kommune om hva som er lov og utføre av arbeid på boligen da den er registrert i Sefrak registeret.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG settes grunnet fare for fukt og kondens inne i laftede vegger.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG settes grunnet alder og påviste slitasjer.
10.5	Ventilasjon
	TG settes grunnet dårlig luftkvalitet og manglende mulighet og sjekk e avtrekk på kjøkken.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG settes grunnet alder og påviste dårlige vedlikehold
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
1.2	Krypekjeller
	TG settes grunnet sig, Råte og fukt
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tg settes grunnet alder og påviste skader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG settes grunnet tilstand og alder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG settes grunnet alder og påviste feil/mangler.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad/wc Overflate vegger og himling
	Tg settes grunnet helhetsvurdering av rommet og alder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad/wc Overflate gulv
	TG settes grunnet helhetsvurdering av rommet og alder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad/wc Membran, tettesjiktet og sluk
	TG settes grunnet alder og påviste slitasjer
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG settes grunnet utførelse og alder .
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	TG settes grunnet alder
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000