HAVDALSVEGEN 129, 131, 133

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	311230109

Adresse	Havdalsveien 131		
Postnummer	7517	**Poststed**	HELL

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2011	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	13år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Sparebank 1 forsikring	**Polise/avtalenr.**	28179588
Selger1fornavn	Monica	**Selger1etternavn**	Strømberg
Selger2fornavn	Sten Rune	**Selger2etternavn**	Strømberg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ved mye regn kommer det fukt opp i potetkjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.03.2025

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Har lagt terrasse bak på hovedhuset i 2010

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Trøndelag elektro. April 2023

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?: Av oss selv. oppussing av stabburet

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utleie av 7stallbokser, en kårbolig, en frisørsalong, et selskapslokale.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: av Stjørdal kommune

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Stabburet

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.03.2025

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: stabburet

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.03.2025

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Strømberg, Sten Rune

Signert av

Strømberg, Monica

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
21.03.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer			
Adresse	Havdalsvegen 129		
Postnummer	7517	**Poststed**	HELL

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen? 2011 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 12år3mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Smn **Polise/avtalenr.**

Selger1fornavn	Monica	**Selger1etternavn**	Strømberg
Selger2fornavn	Sten Rune	**Selger2etternavn**	Strømberg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Huset er slik vi kjøpte det.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Trøndelag elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: elkintroll mai 2023

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: installert varmepumpe 2010 av tidligere eier.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Hele kårhuset leies ut i sin helhet.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature

SIGNICAT

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature

SIGNICAT

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Strømberg, Sten Rune

Signert av

Strømberg, Monica

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature

SIGNICAT

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Havdalsvegen 129

7517 HELL

5035/166/5/0/0/0

Rapportdato

07.04.2025

TG 0	0
TG 1	1
TG 2	13
TG 3	2
TG IU	1

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Befaring utført den 06.04.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Havdalsvegen 129 , 7517, HELL

Matrikkel: 5035/166/5/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1948

Tomt: 10 327 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Monica Strømberg, Sten Rune Strømberg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på to etasjer over grovkjeller. Grunnmur oppført i naturstein. Hovedkonstruksjon i reisverk av tre, kled med stående trepanel. Saltak tekket med skiferstein. Vinduer i tre med 2-lags isolerglas.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i den stand som kan forventes med tanke på alder. Vinduer har oppnådd en alder der utskiftinger er påregnelig på sikt. Taktekking er et eldre skifertak som bærer preg av elde og slitasje. Tiltak er påregnelig. Badets tettesjikt har oppnådd forventet levetid. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. 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 partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Vinduer fra 1989. - Kjøkken fra ca. 1998. - Bad fra slutten på 90-tallet. - EL-kontroll utført i 2023. - Ny varmepumpe i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
66 m^2	0 m^2	66 m^2	70 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang/trapperom, 5 soverom.	-

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
70 m^2	0 m^2	70 m^2	75 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Vindfang, gang, spisestue, kjøkken, stue, gang/trapperom, bad/vaskerom.	-

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
136 m^2	0 m^2	136 m^2	145 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Grovkjeller er ikke medregnet i det totale bruksarealet da takhøyde i hele kjelleren er under 190 cm.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter : Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering : Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Vinduer / dører : Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ytterdører og innerdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm. Dette er ikke unormalt med tanke alder.

Takkonstruksjon : Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over. Ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonen. Det registreres at undergurt er etterisolert med ca. 10-15 cm.

Takrenner og nedløp: Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det registreres også manglende spillblikk. Tiltak må påregnes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket uregelmessigheter ved bruk av fuktsøker i dusjsone.

Piper / ildsteder : Teglsteinspiper fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Eldre og utett sotluke registreres. Mangler heldekkende beslag på pipegjennomføring over taket. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller : Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det registreres en del slitasje på trappen. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0

innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Taktekking og beslag : På bakgrunn av registrerte forhold på taktekking anbefales en retekking av taket, med nye beslag på pipe, vannbord samt takrenner med spillblikk. Anbefaler å legge nytt diffusjonsåpent undertak, ny lekting og vasking og gjenbruk av skifertsteinen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 3 settes på bakgrunn av manglende ventilering av badet. Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Elektrisk anlegg : Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
-

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det foreligger ingen byggegodkjente tegninger i kommunens saksdokumenter.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens saksdokumenter.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter

TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Sparesteinsmur

Her gjøres en visuell kontroll av synlige deler grunnmuren.

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Det registreres stedvis sprekker og riss samt avflassende puss på enkelte deler av muren.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

5 Yttervegger / fasader

TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Stedvis utskifitng av kledning når vinduer ble skiftet ut i 1989.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Stedvis soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.
Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.
Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Levetid:

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Innerdører er malte trefyllingsdører med speil. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er datert 1989.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Ytterdører og innerdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm. Dette er ikke unormalt med tanke alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldfloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over. Ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonen. Det registreres at undergurt er etterisolert med ca. 10-15 cm.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Skiferstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Ja

Kommentar:
Det registreres at det ikke er heldekkende beslag på pipegjennomføringen. Det registreres fra kaldloftet at lyset kommer gjennom ved pipegjennomføringen. Noe som tyder på at overgang til taktekking er utett.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Det registreres noe fuktopptrekk i vannbord og delvis opptrekk i taktro i raft. Dette trolig pga. manglende spillblikk på takrenne.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
På bakgrunn av registrerte forhold på taktekking anbefales en retekking av taket, med nye beslag på pipe, vannbord samt takrenner med spillblikk. Anbefaler å legge nytt diffusjonsåpent undertak, ny lekting og vasking og gjenbruk av skifertsteinen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

- Normal tid før omlegging av skifer er 50-80 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det registreres også manglende spillblikk. Tiltak må påregnes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- 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.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

10 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet antas å være fra slutten på 90-tallet.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Noe oppsprekking i mykfuger. Sprekk i skjøt på panel over dusjsone.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Stedvis motfall midt på gulvet. Lokalt fall rundt sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Ingen avtrekk på badet.

Sanitærutstyr:
Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 3

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 3 settes på bakgrunn av manglende ventilering av badet. Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot yttervegg.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket uregelmessigheter ved bruk av fuktsøker i dusjsone.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Badets fuktsikring må påregnes oppgradert ved videre dusjing på overflatene, med mindre det settes inn dusjkabinett med lukket avløp.

11 Piper / ildsteder

TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspiper fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Eldre og utett sotluke registreres. Mangler heldekkende beslag på pipegjennomføring over taket.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved legging av laminat eller ny parkett er oppretting av bjelkelag påregnelig.

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det registreres en del slitasje på trappen. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med kullfilter. Fungerte som normalt. TG 2 settes da kanal fra ventilator ikke er ført ut av boligen.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og benkeplate med kontaktplast.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Lokale endringer i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vedovn
Varmepumpe
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2023 er installert i bod i kjeller.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Gang/trapperom i 2.etasje

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det registreres at det installert automatsikringer i nyere tid, men dette er gjort i flere perioder. Det ble utført EL-kontroll av boligen i 2023.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Ikke framlagt på befaringsdagen.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

HAVDALSVEGEN 129 - 5035/166/5/0/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Havdalsvegen 131

7517 HELL

5035/166/5/0/0/0

Rapportdato

07.04.2025

TG 0	3
TG 1	13
TG 2	12
TG 3	0
TG IU	3

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Befaring utført den 06.04.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Havdalsvegen 131 , 7517, HELL

Matrikkel: 5035/166/5/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1948

Tomt: 10 327 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Monica Strømberg, Sten Rune Strømberg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på 2 etasjer over grovkjeller. Hovedkonstruksjonen er en tømmerkasse som er opplektet utvendig og etterisolert. Saltak tekket med granulerte metallplater. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller er trebjelkelag.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. 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 partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Bygget ble innvendig og utvendig renovert i 2010. - Ny varmepumpe installert i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

1.etasje			
Primærrom 90 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 90 m^2	**BTA** 100 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/trapperom, spisestue, bad, stue, kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

2.etasje			
Primærrom 84 m^2	**Sekundærrom** 6 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 90 m^2	**BTA** 100 m^2
Beskrivelse primærrom Gang/trapperom, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Garderoberom, kott.	

Totalt areal			
Primærrom 174 m^2	**Sekundærrom** 6 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 180 m^2	**BTA** 200 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Anneks

2.etasje			
Primærrom 32 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 32 m^2	**BTA** 34 m^2
Beskrivelse primærrom Stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

1.etasje			
Primærrom 33 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 33 m^2	**BTA** 35 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Totalt areal			
Primærrom 65 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 65 m^2	**BTA** 69 m^2

Merknader om areal: Bygget er ikke målt opp på stedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales: Nei

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur opprinnelig del: Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren. Større sprekker på mur på kjellertrapp.

Bad/vaskerom - Anneks - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 settes på bakgrunn av feil montering av sluket. Ingen skader avdekket på belegg på gulvet forøvrig. Våtromspanelet fungerer som tettejsikt på vegger.

Bad/vaskerom - Anneks - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det bemerkes manglende ventilering av badet. Blandebatteri på servant er løst, det registreres stedvis svellinger på skuffefronter. Tappekran til vaskemaskin er løs.

Bad - 1.etasje (Hoveddel) - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Det registreres at overgangslist nederst på våtromspanelet ikke er etablert. Det anbefales derfor å begrense den direkte fuktbelastningen av overflatene. Fallfohold på gulvet oppfyller ikke dagens krav.

Bad - 2.etasje (Hoveddel) - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det registreres at overgangslist mellom sokkelflis og våtrompanel ikke etablert. Det registreres at det fuget over denne overgangen og det ble ikke registrert symptomer på opptrekk i platene. Det anbefales likevel å holde platene under oppsikt og legge ny fuge mellom sokkelflis og platene for å forhindre opptrekk. Fallfohold på gulvet oppfyller ikke dagens krav.

Piper / ildsteder : Teglsteinspipe fra byggeåret. Eldre og utett sotluke registreres. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller - Anneks : Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Etasjeskiller - Hoveddel: Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Kjøkken -Anneks : Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

VVS - Anneks : Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med gjennomstrømningsventiler på vegger. Det bemerkes manglende ventilering av bad/vaskerom.

Anneks : Bygget ble innredet i 2012 med bad og 2 soverom i 1.etasje og stue/kjøkken i 2.etasje. Vegger, tak og gulv ble isolert og nye vinduer ble satt inn. Ny taktekking. Kledningen er trolig fra byggeår og bærers stedvis preg av elde og slitasje. Det ble ikke registrert skader eller avvik som krever strakstiltak på befaringsdagen.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

3 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Takkonstruksjon : Selve takkonstruksjonen ble ikke inspisert da det ikke er adkomst til kaldloftet.

Elektrisk anlegg - Anneks : Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

Elektrisk anlegg - Hoveddel: Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
-

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det foreligger ingen byggegodkjente tegninger i kommunens saksdokumenter.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunenes saksdokumenter.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Gråsteinsmur

Her gjøres en visuell kontroll av synlige deler grunnmuren.

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Stedvis sprekker og avflassende puss på muren i kjelleren. Det registreres større sprekker og tegn til svikt på mur til kjellertrapp.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren. Større sprekker på mur på kjellertrapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler tiltak for å sikre mur til kjellertrapp.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

4 Støpt plate på mark

TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark

Her gjøres en visuell kontroll av synlige deler grunnmuren.

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Deler av bygget som ikke ligger over kjeller er oppført på støpt plate på mark. Ingen skader eller avvik avdekket. Det registreres at det etablert sementbaserte plater langs mur og støpt plate hele veien rundt bygget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Gårdsplass og hage har blitt gravd opp og redrenert i 2015.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Kommentar:
Nedløpsrør er ført ned mot bakken med utkast.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbfaler å føre nedløpsrør i overvannsledning slik at man leder takvannet vekk fra bygningskroppen.

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle yttervegger ble etterisolert med ny kledning i 2010.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Yttervegger er oppført i laftet tømmer som er lektet ut og etterisolert med ny kledning i 2010. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle vinduer og dører skiftet ut i 2010.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Selve takkonstruksjonen ble ikke inspisert da det ikke er adkomst til kaldloftet.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny taktekking i 2010.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Granulerte aluminiumspanner

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.
Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i 2.etasje bortsett fra noen fuktmerker på pipe. Selger informerte om at dette er fra før pipebeslaget ble skiftet ut, og det er ikke lenger en aktiv lekkasje der.

Levetid:

- Normal tid før omlegging av graunlerte aluminiumspanner er 30-50 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

11 Bad/vaskerom - Anneks

Beskrivelse av våtrommets overflater
Vinylbelegg på gulv, våtrompanel på vegger og folierte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble etablert i 2012.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Det registreres at slukpotte er montert oppå belegget, slik at vann som havner på gulvet vil renne under sluket.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Noe moderat fall på gulvet. Det måles en høydeforskjell på 10 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 settes på bakgrunn av feil montering av sluket. Ingen skader avdekket på belegg på gulvet forøvrig. Våtromspanelet fungerer som tettejsikt på vegger.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Ingen avtrekk installert på badet.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det bemerkes manglende ventilering av badet. Blandebatteri på servant er løst, det registreres stedvis svellinger på skuffefronter. Tappekran til vaskemaskin er løs.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

---

12 Bad - 1.etasje (Hoveddel)

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, våtrompanel på vegger og folierte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble etablert i 2010.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring under badekar. Mansjett ikke synlig.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Noe moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 10 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Det registreres at overgangslist nederst på våtromspanelet ikke er etablert. Det anbefales derfor å begrense den direkte fuktbelastningen av overflatene. Fallfohold på gulvet oppfyller ikke dagens krav.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk men mangler spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Badekar, Innredning med servant, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Vegger i våtsone grenser mot yttervegger.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

---

13 Bad - 2.etasje (Hoveddel)

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, våtrompanel på vegger og folierte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble etablert i 2010.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Noe moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 10 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det registreres at overgangslist mellom sokkelflis og våtrompanel ikke etablert. Det registreres at det fuget over denne overgangen og det ble ikke registrert symptomer på opptrekk i platene. Det anbefales likevel å holde platene under oppsikt og legge ny fuge mellom sokkelflis og platene for å forhindre opptrekk. Fallfohold på gulvet oppfyller ikke dagens krav.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk men mangler spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Vegger i våtsone grenser mot yttervegger.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler installasjon av lukket dusjkabinett pga. manglende overgangslist på våtromspanelet.

14 Piper / ildsteder

TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Eldre og utett sotluke registreres.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

16 Etasjeskiller - Hoveddel

TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

17 Trapp

TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Noe fuktmerker på list rundt vindu ved blandebatteri. Noe riss og sår på benkeplate.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med kullfilter. Fungerte som normalt. TG 2 settes da kanal fra ventilator ikke er ført ut av boligen.

Generell beskrivelse av innredning
Innredning som er fra 2012 består av folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte og lakkert fronter og laminert benkeplate. Våtrompanel på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny vann og avløpsrør i 2012.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder til annekset er på 198 liter, prdosuert i 2012 og er installert på bad/vaskerom i annekset.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med gjennomstrømningsventiler på vegger. Det bemerkes manglende ventilering av bad/vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny interne vann og avløpsrør i 2010.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vedovn
Varmepumpe
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Gang i 1.etasje.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det ble lagt inn strøm til annekset i 2012.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Nei

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i ELsikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektrikker.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Gang/trapperom i 2.etasje

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye kurser i sikringskapet i 2010.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

HAVDALSVEGEN 131 - 5035/166/5/0/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

24 Anneks TG 2

Her vurderes garasje/uthus/ekstra bygg i sin helhet, med vekt på konstruksjon, tekking og muligheter for fuktinnsig.

Merknader om areal
Bygget er ikke målt opp på stedet.

Totalvurdering av ekstra bygg

Kommentar:
Bygget ble innredet i 2012 med bad og 2 soverom i 1.etasje og stue/kjøkken i 2.etasje. Vegger, tak og gulv ble isolert og nye vinduer ble satt inn. Ny taktekking. Kledningen er trolig fra byggeår og bærers stedvis preg av elde og slitasje. Det ble ikke registrert skader eller avvik som krever strakstiltak på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Havdalsvegen 133

7517 HELL

5035/166/5/0/0/0

Rapportdato

07.04.2025

TG 0	0
TG 1	12
TG 2	5
TG 3	2
TG IU	1

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

Befaring utført den 06.04.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Havdalsvegen 133 , 7517, HELL

Matrikkel: 5035/166/5/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1890/1960

Tomt: 10 327 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Monica Strømberg, Sten Rune Strømberg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Låvebygg opprinnelig fra ca. 1890 og med tilbygg fra 1960. Murer er oppført i naturstein. Hovedkonstruksjon i reisverk av tre, kledd med stående trepanel utvendig. Den delen som er restaurert er bygd med nytt isolert bindingsverk av tre som er kledd med stående trepanel. Taket er et saltak som er tekket med profilerte metallplater. Det er bygd ny takkonstruksjon over opprinnelig som er restaurert. Tilbygget del er opprinnelig tak fra 1960 og er tekket med eternittplater. Vinduer i tre med 3-lags isolerglass. Etasjeskiller er trebjelkelag.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Bygget framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilbygget fra 1960 er moden for utskiftinger/oppgraderinger utvendig. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. 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 partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Næringsdel med restaurant, kjøkken og spa har vært gjenstad for totalrenovering og restaurering i 2015. Tilbygget del fra 1960 ble innvendig restaurert i 2015.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

2.etasje/låve

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
386 m^2	9 m^2	396 m^2	420 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Restaurant/bar, TV-stue, kjøkken, 2 garderober/dusjrom, 4 toalettrom, badstue, spa-avdeling, festlokale.	Bod, kott.

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
60 m^2	330 m^2	390 m^2	420 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Frisørsalong, stue/salong.	Flere boder, teknisk-rom, 2 staller, hønsehus, gang.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
446 m^2	339 m^2	786 m^2	840 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Det gjøres oppmerksomt på at bygget er av en spesiell karakter og at areal vil kunne avvike noe, da det er nødvendig å utvise skjønn ved oppmålingen.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

5 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter (Tilbygget del fra 1960): Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Drenering (Tilbygget del fra 1960): Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur i boder og fraukjeller. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Yttervegger / fasader (Tilbygg fra 1960): Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Vinduer / dører (Tilbygg fra 1960): Vinduer og utvendig porter bærer preg av elde og slitasje og er modne for utskifting.

Etasjeskiller : Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Taktekking og beslag (Tilbygget del fra 1960): Tekkingen bærer preg av elde og slitasje. Det registreres sprekker og skader flere plater. Tekkingen vurderes å være moden for utskifting.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Takrenner og nedløp (Tilbygget del fra 1960): Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp ble avdekket.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger tillatelse til bruksendring av låve til næring datert 21.06.2012 i kommunens saksdokumenter. Det foreligger ferdigattest på tiltaket datert 20.02.2017.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter (Renovert del) TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Ringmur, Støpt plate på mark

Her gjøres en visuell kontroll av synlige deler grunnmuren.

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.
På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

4 Grunnmur / fundamenter (Tilbygget del fra 1960) TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Sparesteinsmur, Blokker

Her gjøres en visuell kontroll av synlige deler grunnmuren.

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Stedvis sprekker og værslitasje på mur på nordsiden av bygget.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:



5 Drenering (Renovert del)

TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det ble gjort tiltak da bygget ble restaurert.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

6 Drenering (Tilbygget del fra 1960)

TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Noe terreng på gårdsplass heller inn mot mur/konstruksjon.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur i boder og fraukjeller. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

7 Yttervegger / fasader (Renovert del) TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye yttervegger i bindingsverk etablert på utsiden av opprinnelig reisverk i tre i 2015.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse.
Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning.
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

8 Yttervegger / fasader (Tilbygg fra 1960) TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Stedvis soltørking i from av sprekker nederst på enkelte bord.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Det registreres råte i vannbord over den ene porten. Det registreres opptrekk i kledning over vannbord da kledning er avskiltet helt ned til vannbordet.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

9 Vinduer / dører (Renovert del) TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Slette innerdører. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle vinduer og dører ble skiftet ut i 2015.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdører og innerdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Dører består primært av eldre malte trefyllingsdører. Ytterdører er primært treporter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Vinduer framstår med en del elde og slitasje.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og utvendig porter bærer preg av elde og slitasje og er modne for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over. Det ble etablert ny takkonstruksjon over den gamle på den delen som ble restaurert i 2015. Takkonstruksjon på tilbygget del fra 1960 er fra byggeår men ble etterisolert innvendig og kledd med panel i 2015. Denne konstruksjonen er lukket uten mulighet for inspeksjon. TG 2.
Takkonstruksjonene er kontrollert innvendig at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny taktekking i 2015.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.
Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av original takkonstruksjon.

Levetid:

- Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

13 Taktekking og beslag (Tilbygget del fra 1960) TG 3

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Eternitt

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Tekkingen bærer preg av elde og slitasje. Det registreres sprekker og skader flere plater. Tekkingen vurderes å være moden for utskifting.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.

Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

Bilde



14 Takrenner og nedløp (Renovert del) TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.
- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

15 Takrenner og nedløp (Tilbygget del fra 1960) TG 3

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.
Korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp ble avdekket.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- 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.

16 Etasjeskiller TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

17 Garderober/dusjrom TG 1

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:
Det er etablert 2 garderober med 3 stk dusjer og toalettrom. Det er vinylbelegg på gulv, våtrompanel på vegger og malt slett himling med downlights. Det er etablert sluk i hver dusjnisje. Det måles jevnt fall på gulv mot slukene. Det er installert vegghengt toalett med posesisterne på begge toalettene. Det ble ikke registreres skader eller avvik på disse rommene.

18 Spa-avdeling TG 1

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:
Det er egen spa-avdeling med vinylbelegg på gulv, våtrompanel på vegger og folierte plater i himling med downlights. Av installasjoner er det spabad, åpen dusjnisje, fotbehandling med to servanter nedfelt i plassbygd kasse med blandebatteri og badstuer. Det er etablert sluk i gulv ved spabadet samt sluk i dusjsone. Det antas at det er etablert sluk i badstuen. Det ble målt jevnt fall topp gulvet til slukene. Ingen skader eller avvik avdekket.

19 Frisørsalong TG 1

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som ble etablert i 2022 har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt himling. Det er installert kjøkkenkrok med servant. Det er installert stol med servant for hårvask. Ingen skader eller avvik utover normal slitasje i rommet.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Annet

Kommentar:
Alle hvitevarer på kjøkkenet er storkjøkkenutstyr i rustfritt stål.

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle vann og avløpsrør, ventilasjonsanlegg samt varmenanlegg ble installert i 2015.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Det er installert 3 stk varmtvannsberedere i teknisk-rom.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap til tappevann er installert i gang på låve. Det er ført drensrør fra begge skapene inn til bad/garderobe.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Bygget har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregatet er installert på teknisk-rom.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.
Det er etablert grunnvarme med pumpe som varmer opp vann til luft som fordeler varme i bygget via ventilasjonenanlegget. Dette anlegget ble ikke videre vurdert da undertegnede ikke har kompetanse på vurdering av slike anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Teknisk-rom

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Hele det elektriske anlegget ble installert i 2015.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Ligger in plastlomme i sikringskapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanker er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HAVDALSVEGEN 133 - 5035/166/5/0/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

Arealskjema etter ny standard; NS9340:2023

Adresse:
Havdalsvegen 129
7517 HELL
5035/166/5/0/0/0

2.etasje			
BRA-i 66m²	**BRA-e** 0m²	**BRA-b** 0m²	**Åpent areal (TBA)** 0m²
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, 5 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1.etasje			
BRA-i 70m²	**BRA-e** 0m²	**BRA-b** **0m²**	**Åpent areal (TBA)** 0m²
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, gang, spisestue, kjøkken, stue, gang/trapperom, bad/vaskerom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 136m²	**BRA-e** 0m²	**BRA-b** 0m²	**Åpent areal** 0m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 136m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Arealskjema etter ny standard; NS9340:2023

Adresse:
Havdalsvegen 131
7517 HELL
5035/166/5/0/0/0

1.etasje			
BRA-i 90m²	**BRA-e** 0m²	**BRA-b** **0m²**	**Åpent areal (TBA)** 0m²
Beskrivelse av BRA-i Entré/trapperom, spisestue, bad, stue, kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

2.etasje			
BRA-i 90m²	**BRA-e** 0m²	**BRA-b** 0m²	**Åpent areal (TBA)** 0m²
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/soverom, garderoberom, kott.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 180m²	**BRA-e** 0m²	**BRA-b** 0m²	**Åpent areal** 0m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 180m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Anneks

1.etasje			
BRA-i 33m²	**BRA-e** 0m²	**BRA-b** **0m²**	**Åpent areal (TBA)** 0m²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

2.etasje			
BRA-i 32m²	**BRA-e** 0m²	**BRA-b** 0m²	**Åpent areal (TBA)** 0m²
Beskrivelse av BRA-i Stue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 65m²	**BRA-e** 0m²	**BRA-b** 0m²	**Åpent areal** 0m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 65m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Arealskjema etter ny standard; NS9340:2023

Adresse:
Havdalsvegen 133
7517 HELL
5035/166/5/0/0/0

1.etasje			
BRA-i 390m²	**BRA-e** 0m²	**BRA-b** 0m²	**Åpent areal (TBA)** 0m²
Beskrivelse av BRA-i Frisørsalong, stue/salong, 7 boder, teknisk-rom, 2 staller, hønsehus, gang.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

2.etasje/låve			
BRA-i 396m²	**BRA-e** 0m²	**BRA-b** 0m²	**Åpent areal (TBA)** 0m²
Beskrivelse av BRA-i Restaurant/bar, TV-stue, kjøkken, 2 garderober/dusjrom, 4 toalettrom, badstue, spa-avdeling, festlokale, bod, kott.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 786m²	**BRA-e** 0m²	**BRA-b** 0m²	**Åpent areal** 0m²

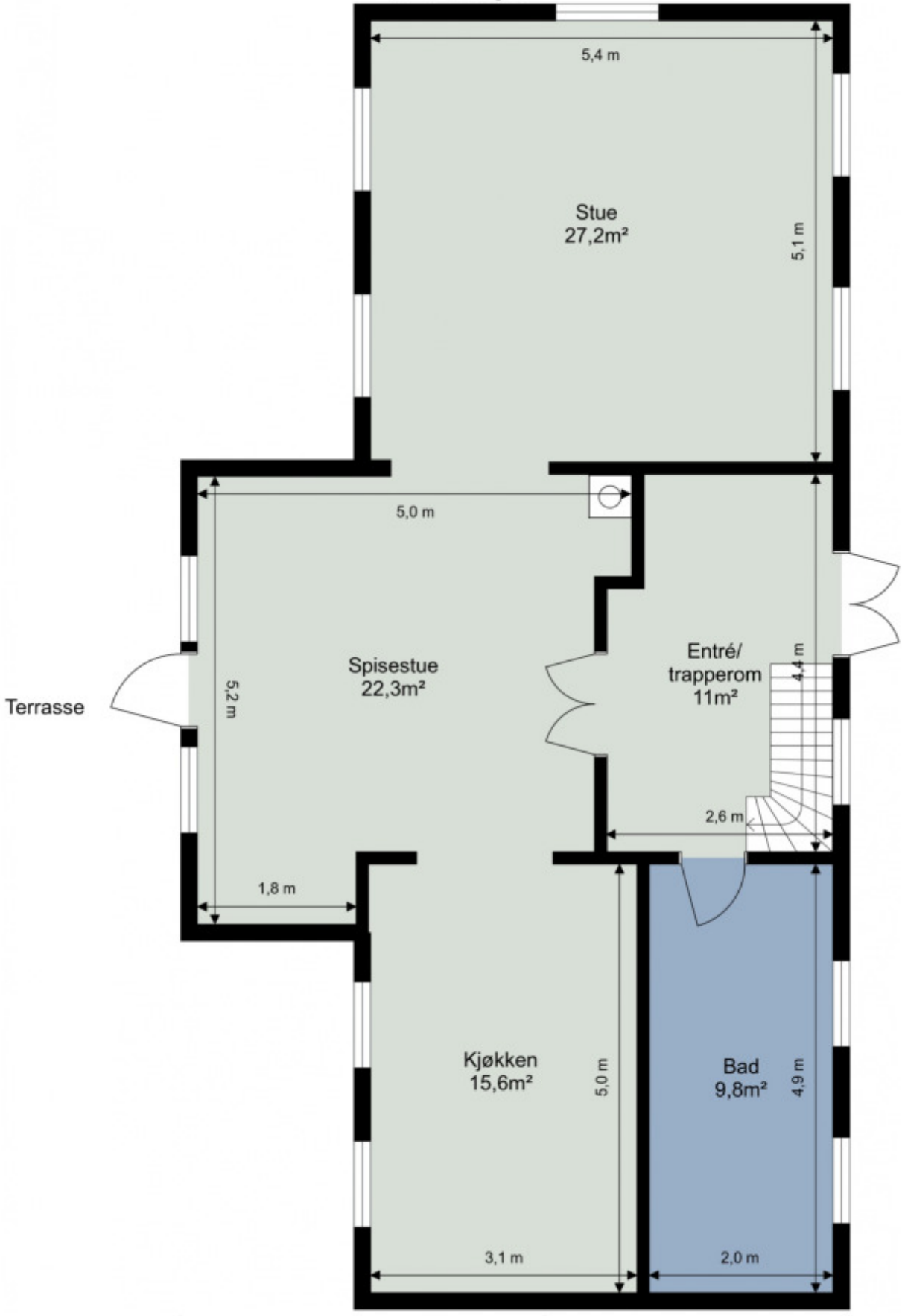
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 786m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Gjetnes takst

Havdalsvegen 131

1. Etasje

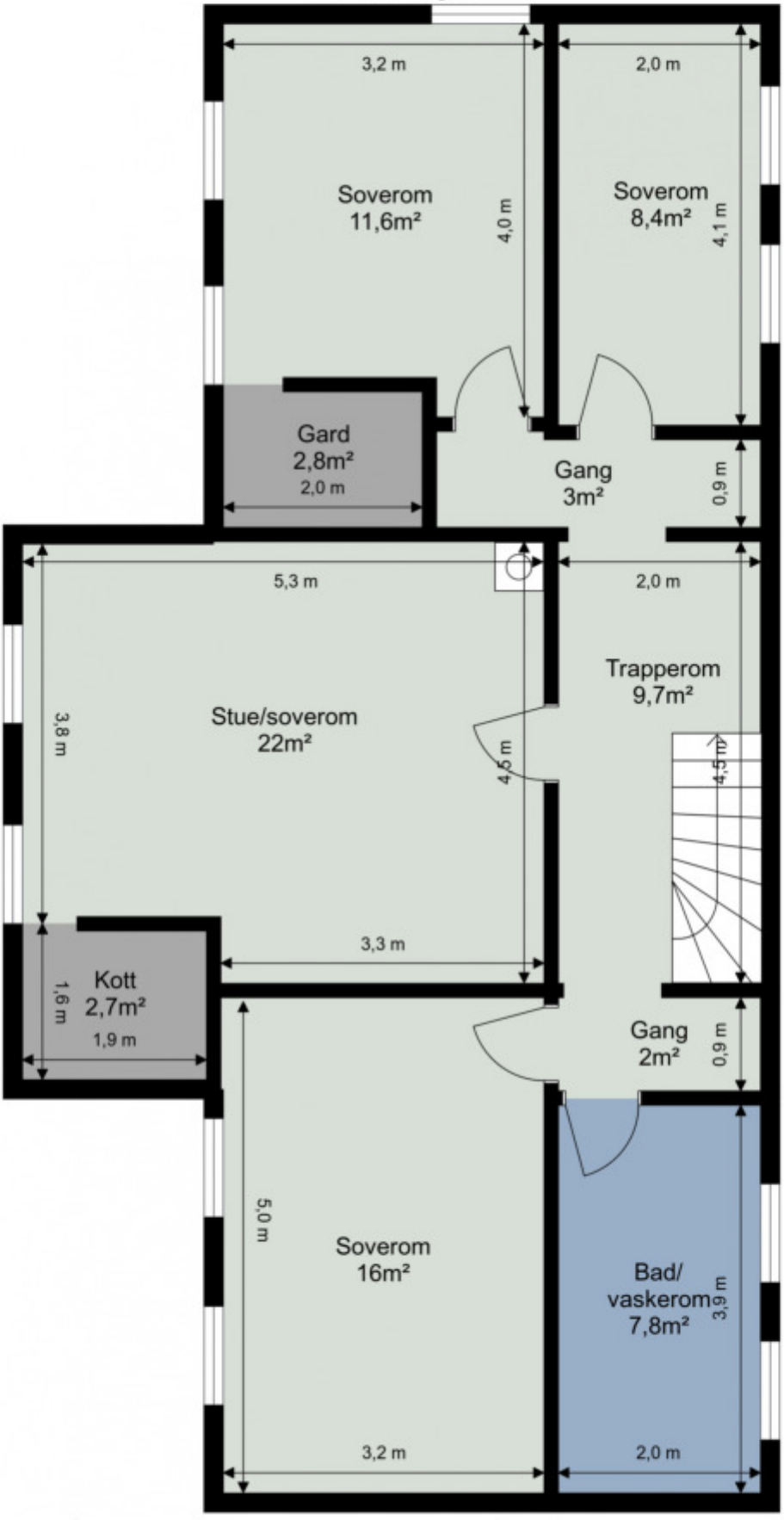


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Havdalsvegen 131

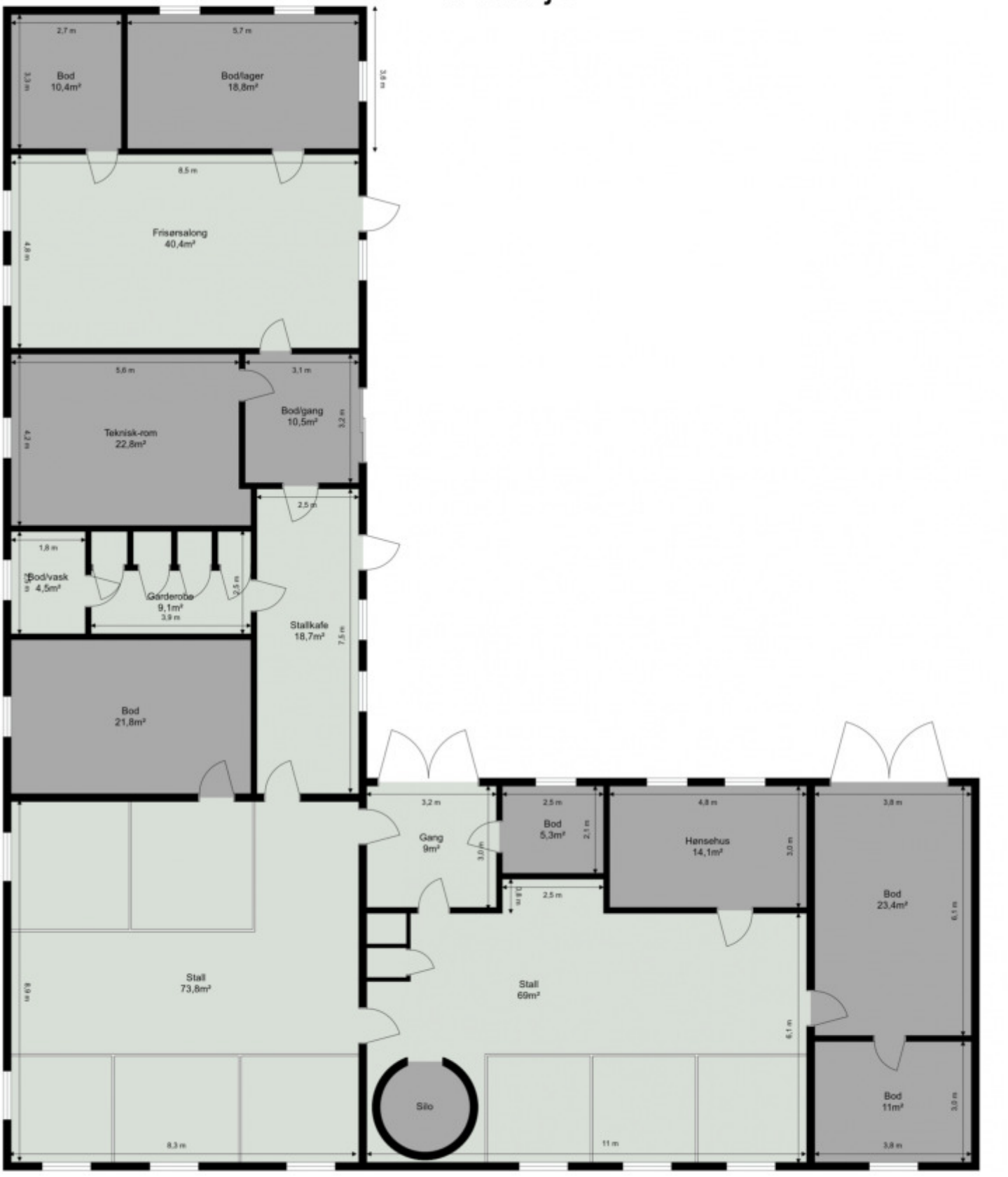
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Havdalsvegen 133

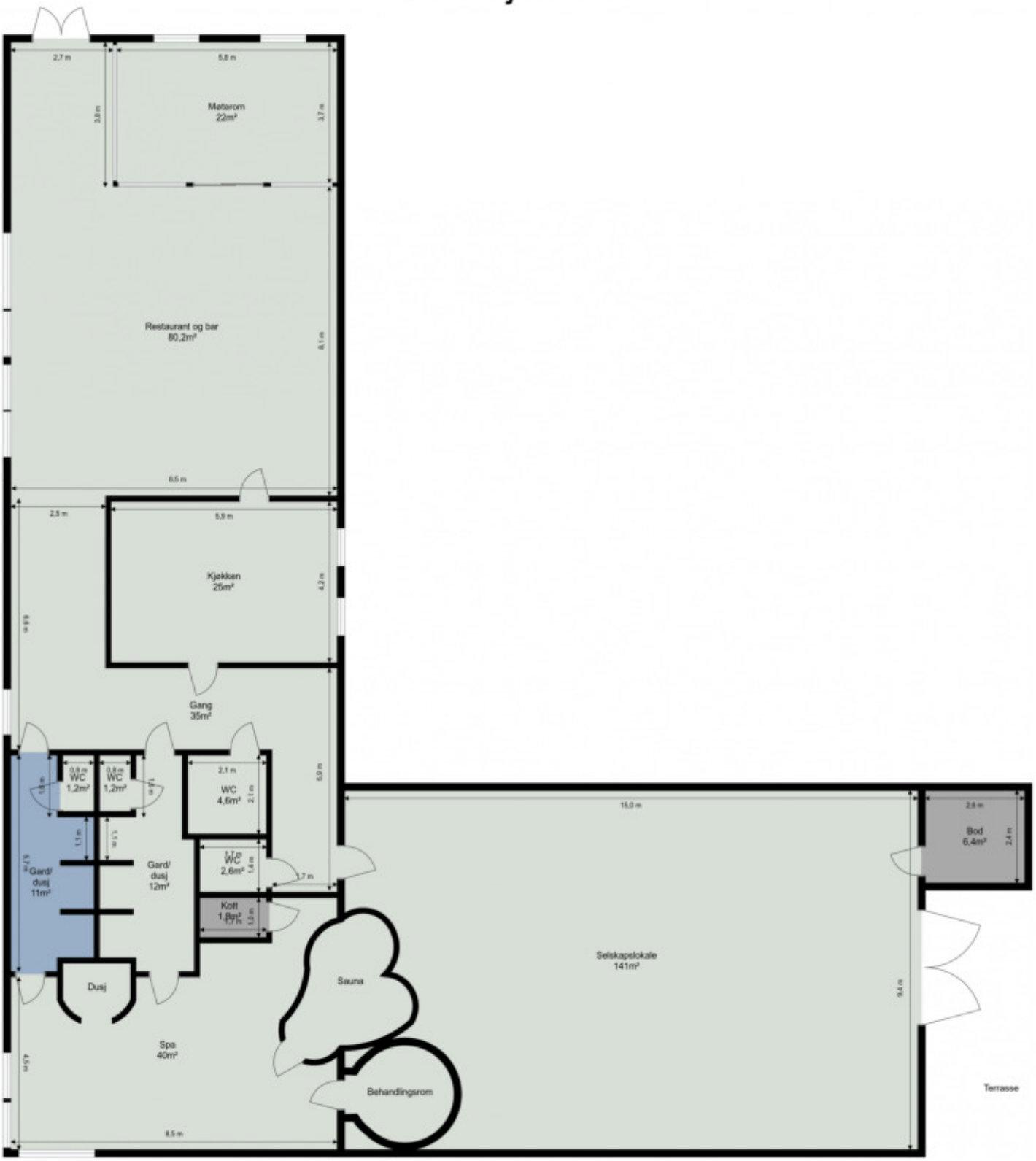
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Havdalsvegen 133

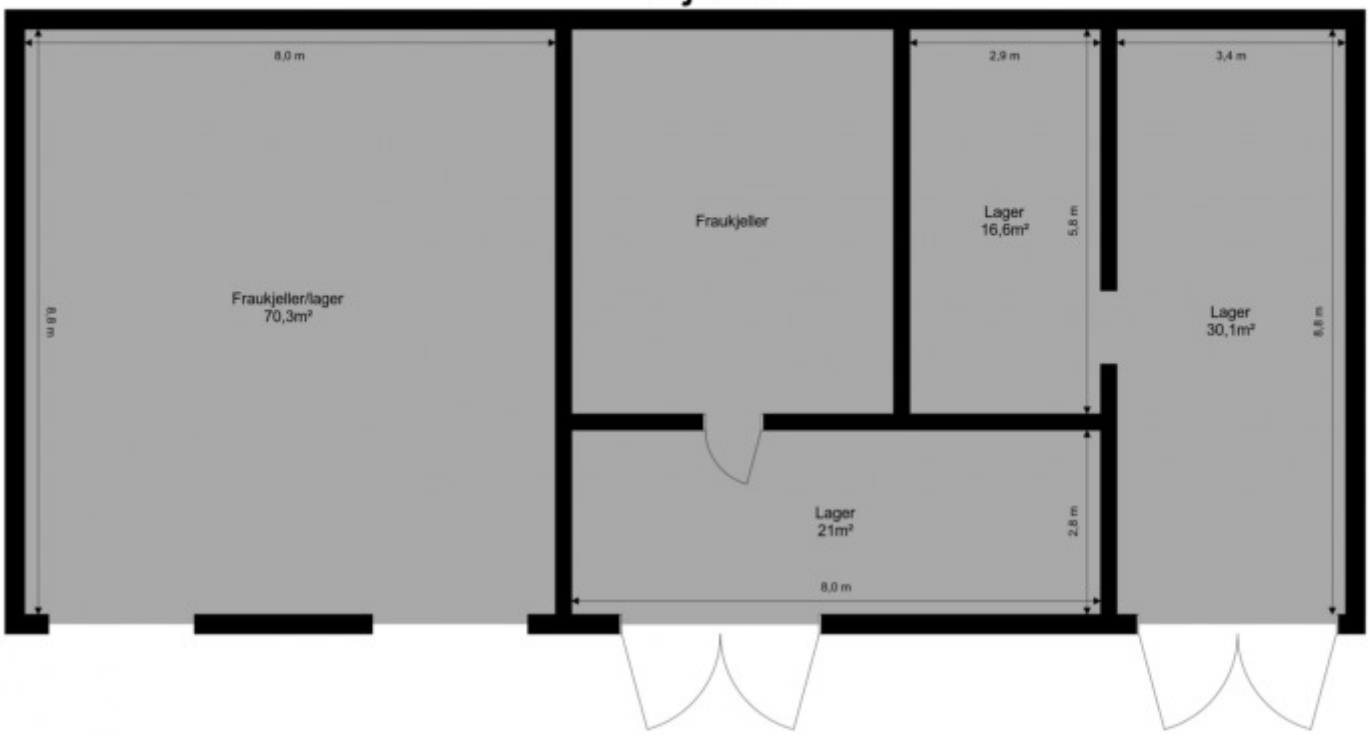
2. Etasje/Låve



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Havdalsvegen 133

Kjeller

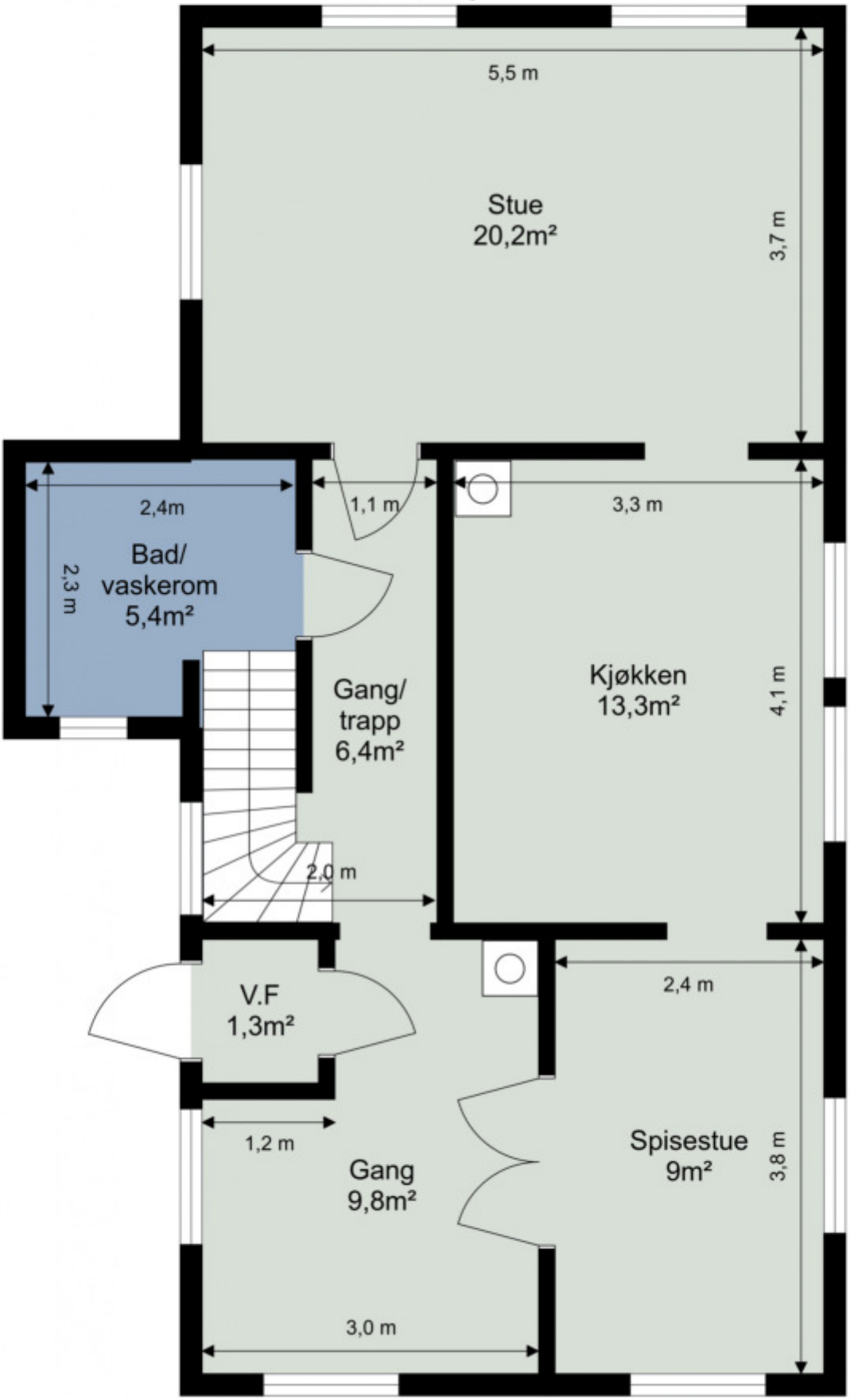


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Havdalsvegen 129

1. Etasje

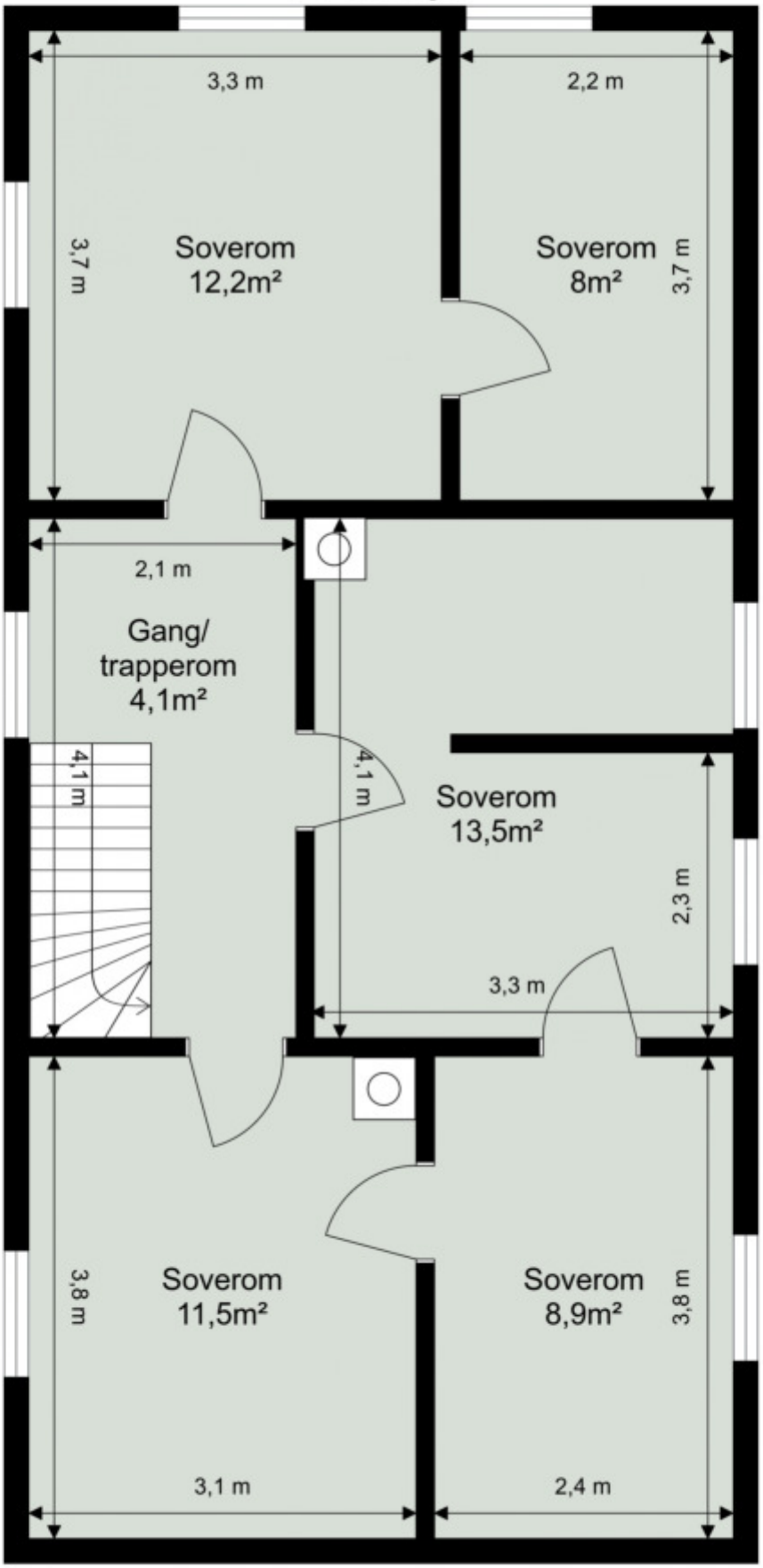


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Havdalsvegen 129

2. Etasje

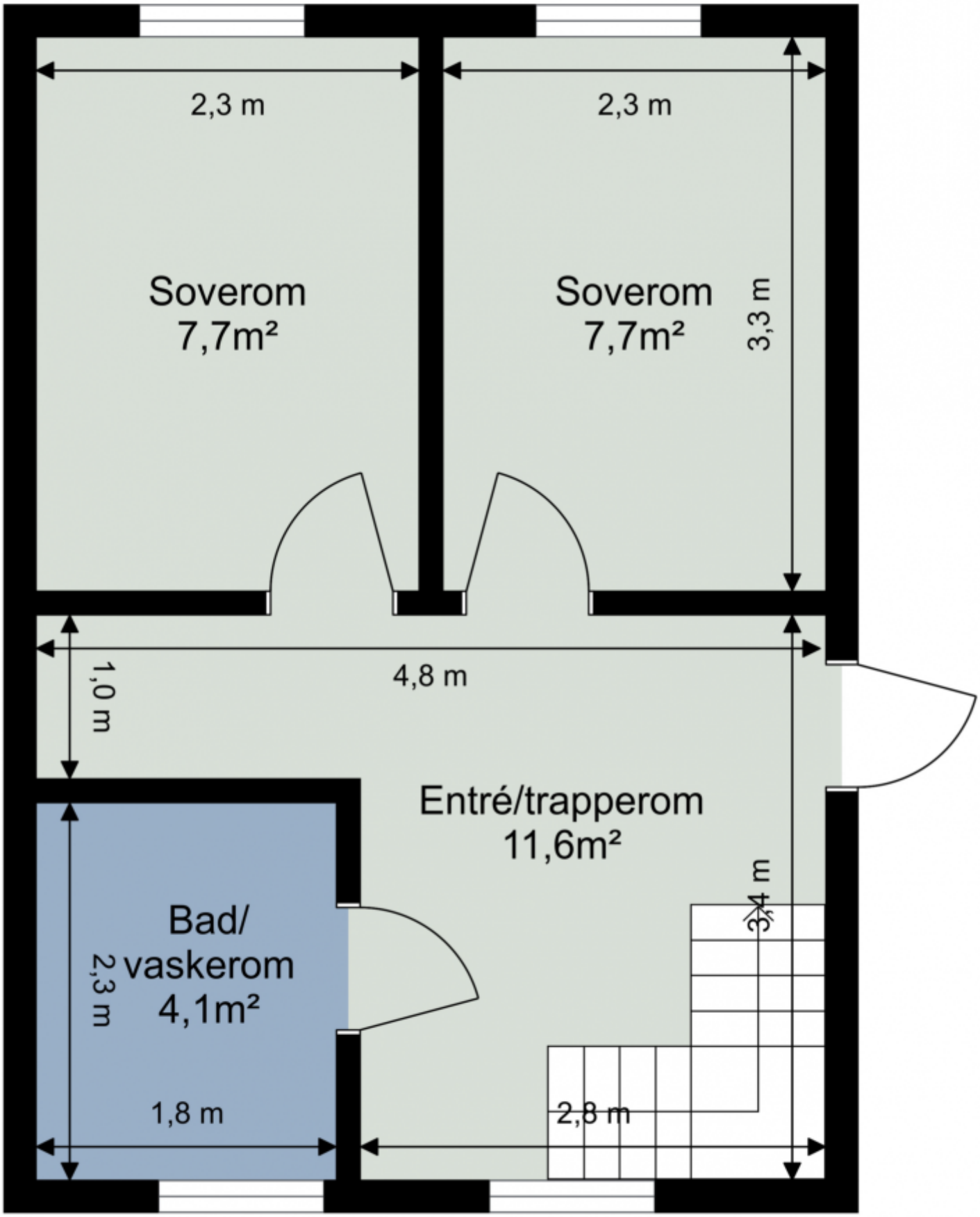


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Havdalsvegen 131

1.etasje (Anneks)



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Havdalsvegen 131

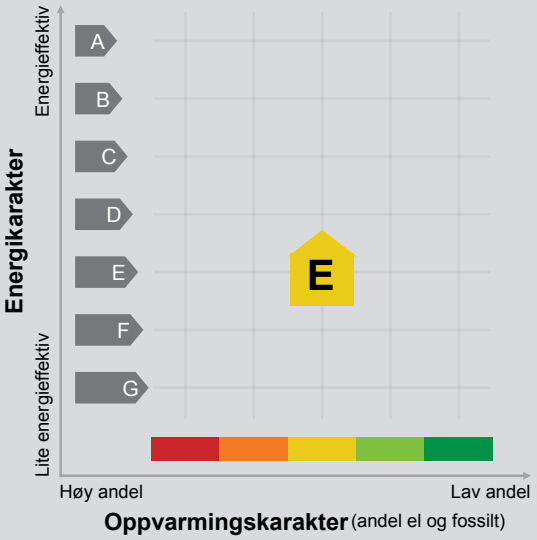
2. Etasje (Anneks)



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

ENERGIATTEST

Adresse	Havdalsvegen 131
Postnummer	7517
Sted	HELL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185430618
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3ff76635-6f22-4d84-8bfe-acb4be1dc268
Dato	17.08.2023
Innmeldt av	ØRJAN KLAUSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Stjørdal kommune

Ledningskart

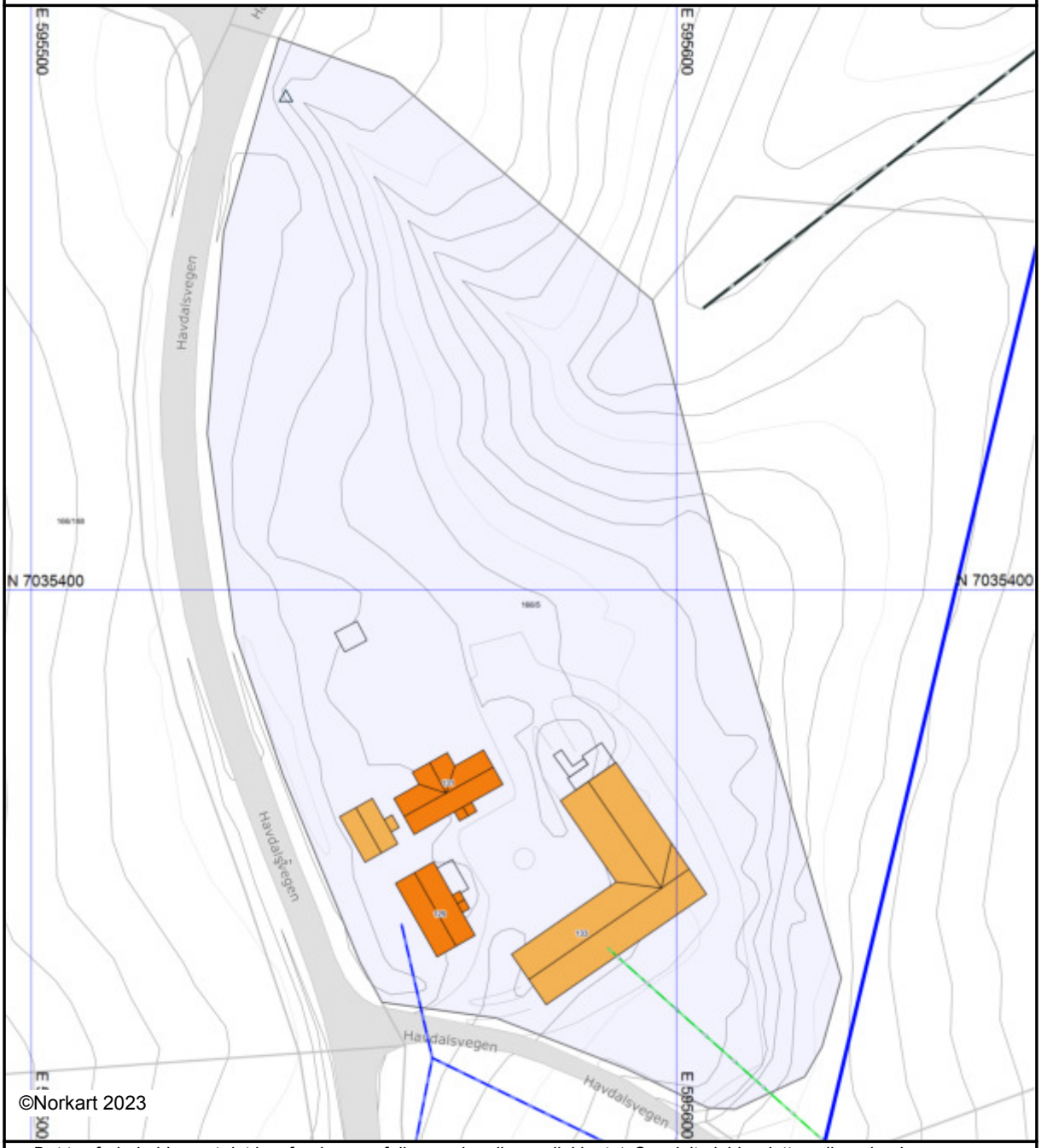
Eiendom: 166/5
Adresse: Havdalsvegen 129
Dato: 23.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

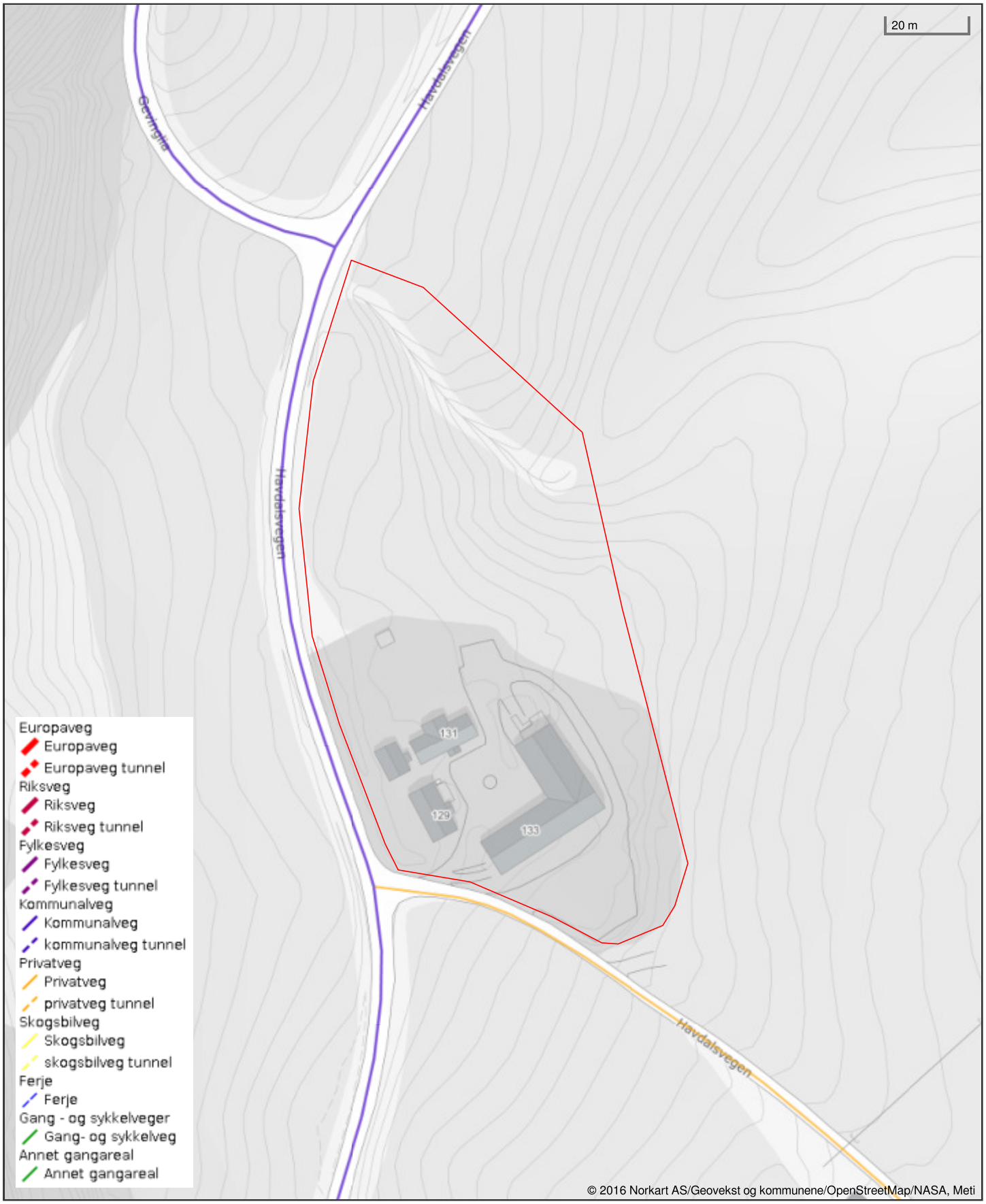
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

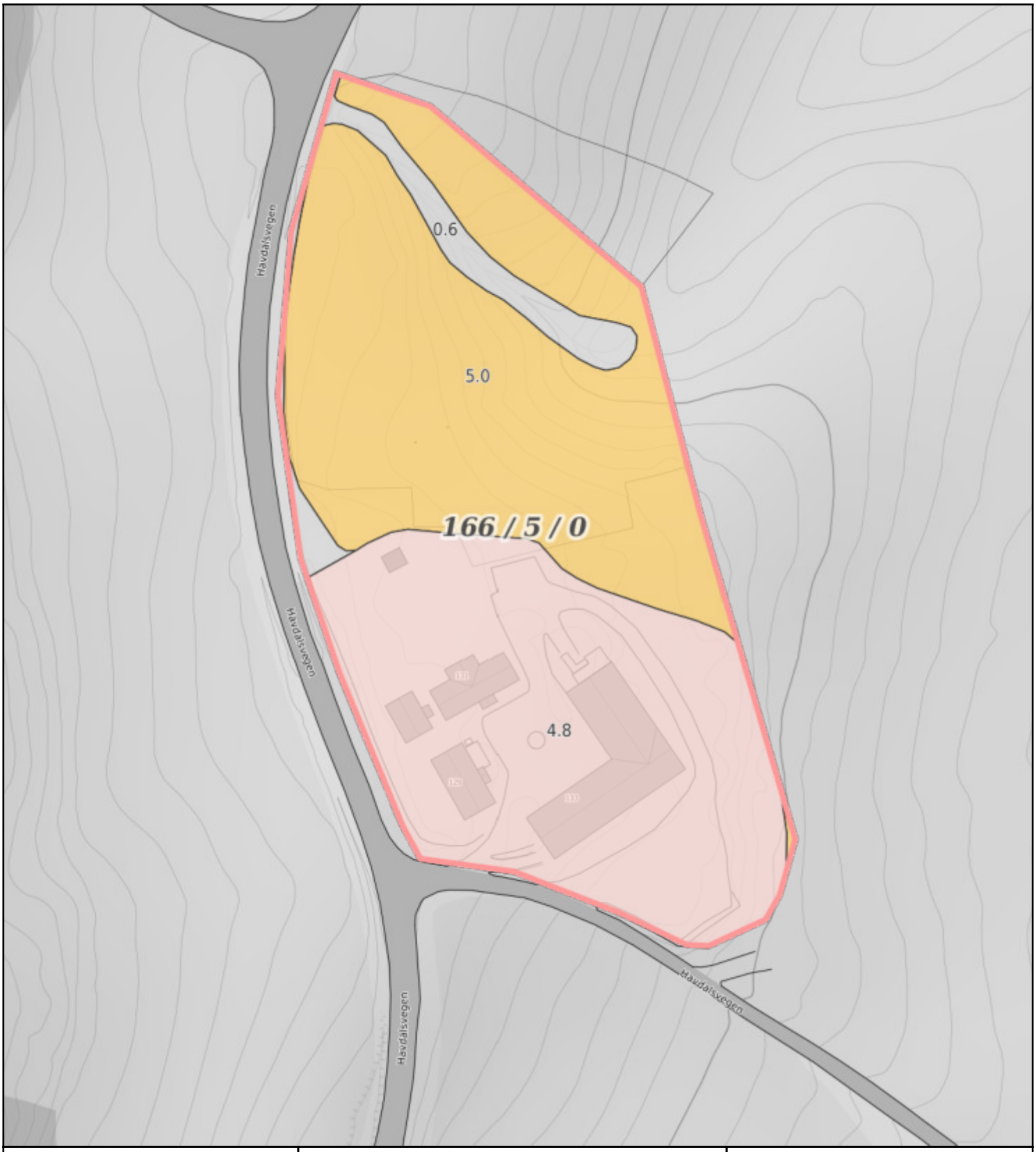


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 23.06.2023

Vegstatuskart for eiendom 5035 - 166/5//





0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 28.06.2023 13:17
Eiendomsdata verifisert: 28.06.2023 13:15

GÅRDSKART 5035-166/5/0
Tilknyttede grunneiendommer:
166/5/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	5.0	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	5.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.8	5.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	10.4	10.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

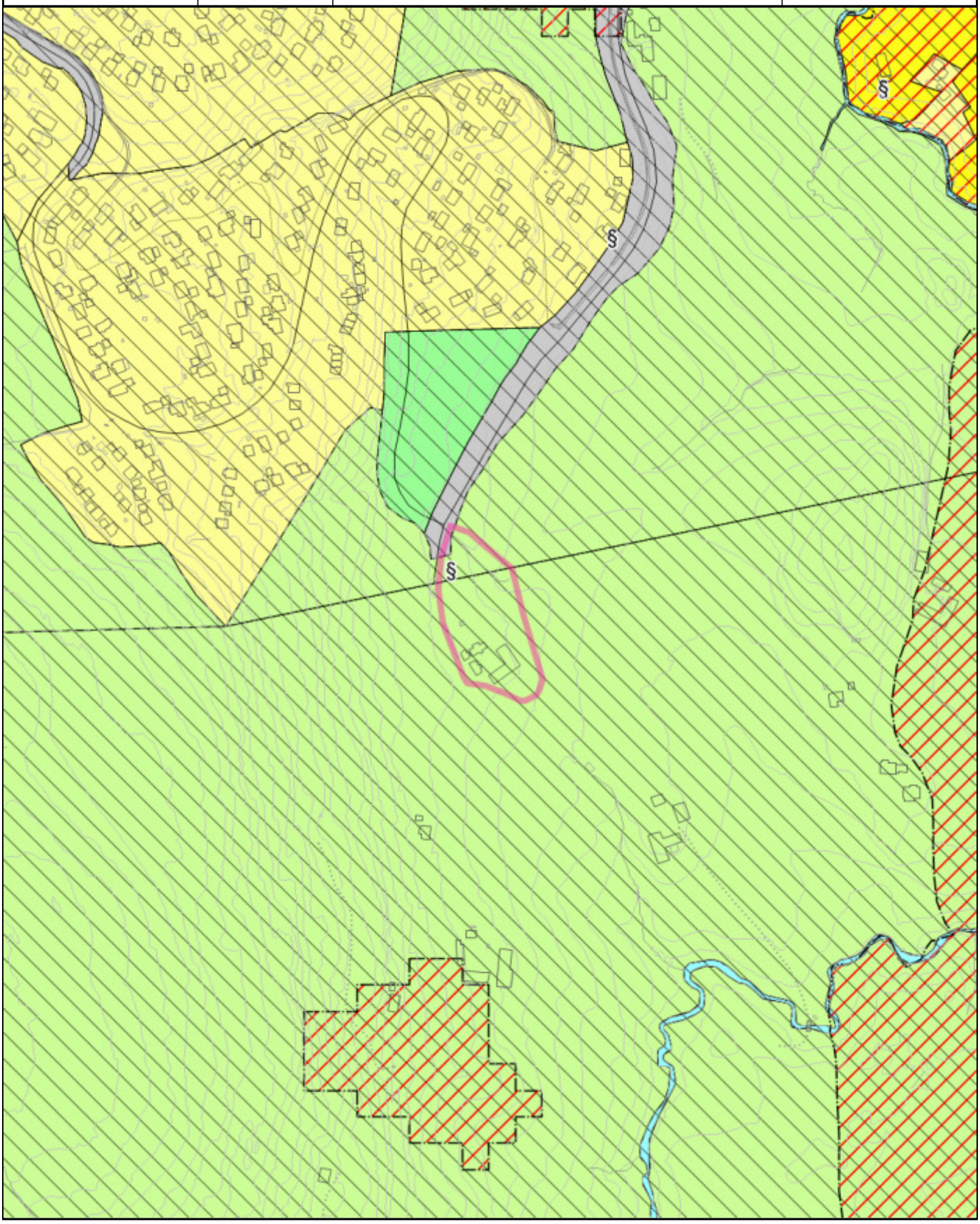
Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 166	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havdalsvegen 129 7517 HELL, m.fl.			
Annen info:				

N

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

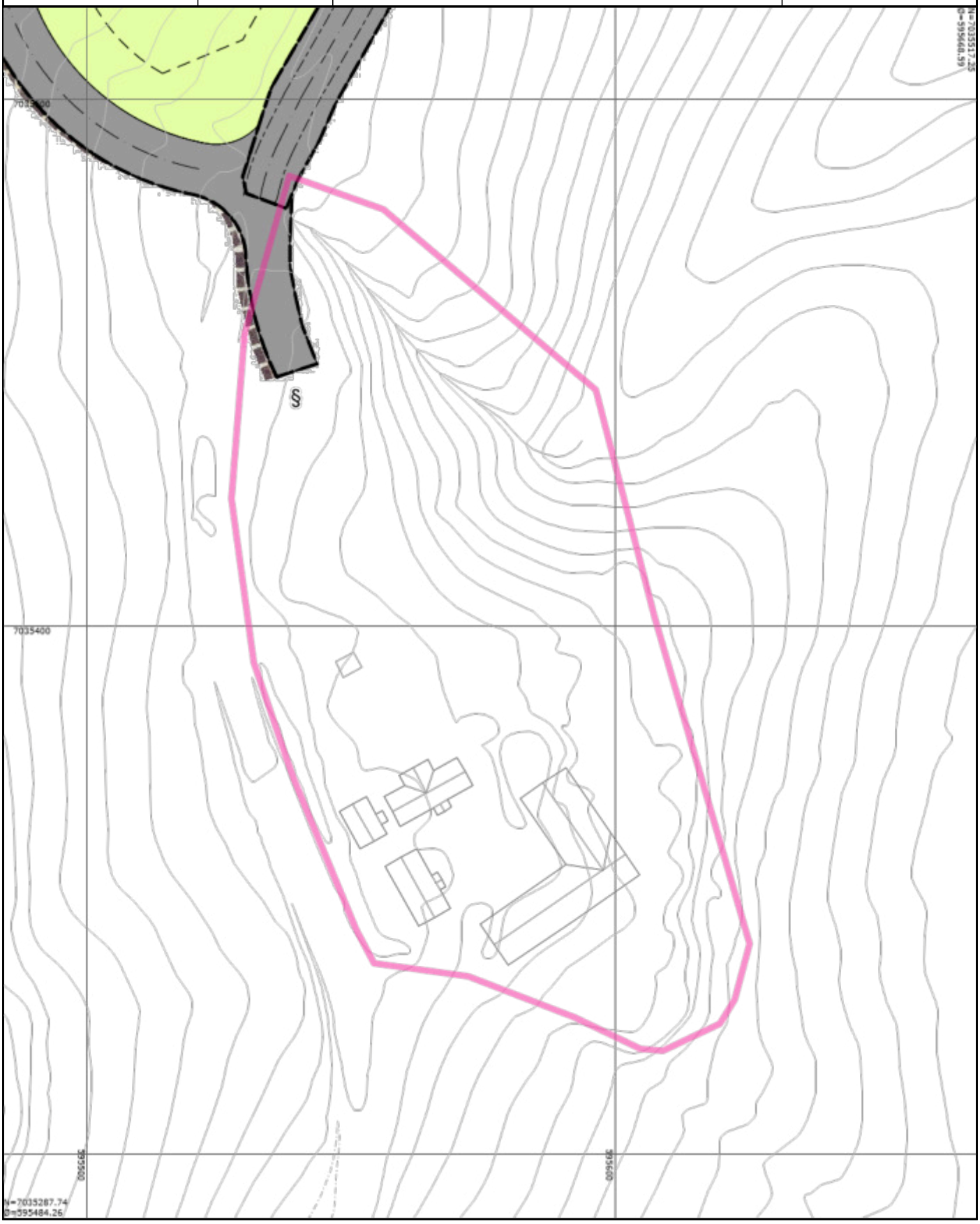
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Elv
- Dispensasjon fra planregister
- Byggegrense
- Grense for arealformål
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Veg - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Dispensasjon fra planregister
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Traktorveg midtlinje
- Elv og bekk
- Bru
- Forsenkningskurve
- KpOmråde - Gjeldende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 166	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havdalsvegen 129 7517 HELL, m.fl.			
Annen info:	Geving tomtefelt, del av gnr.166 bnr.3			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

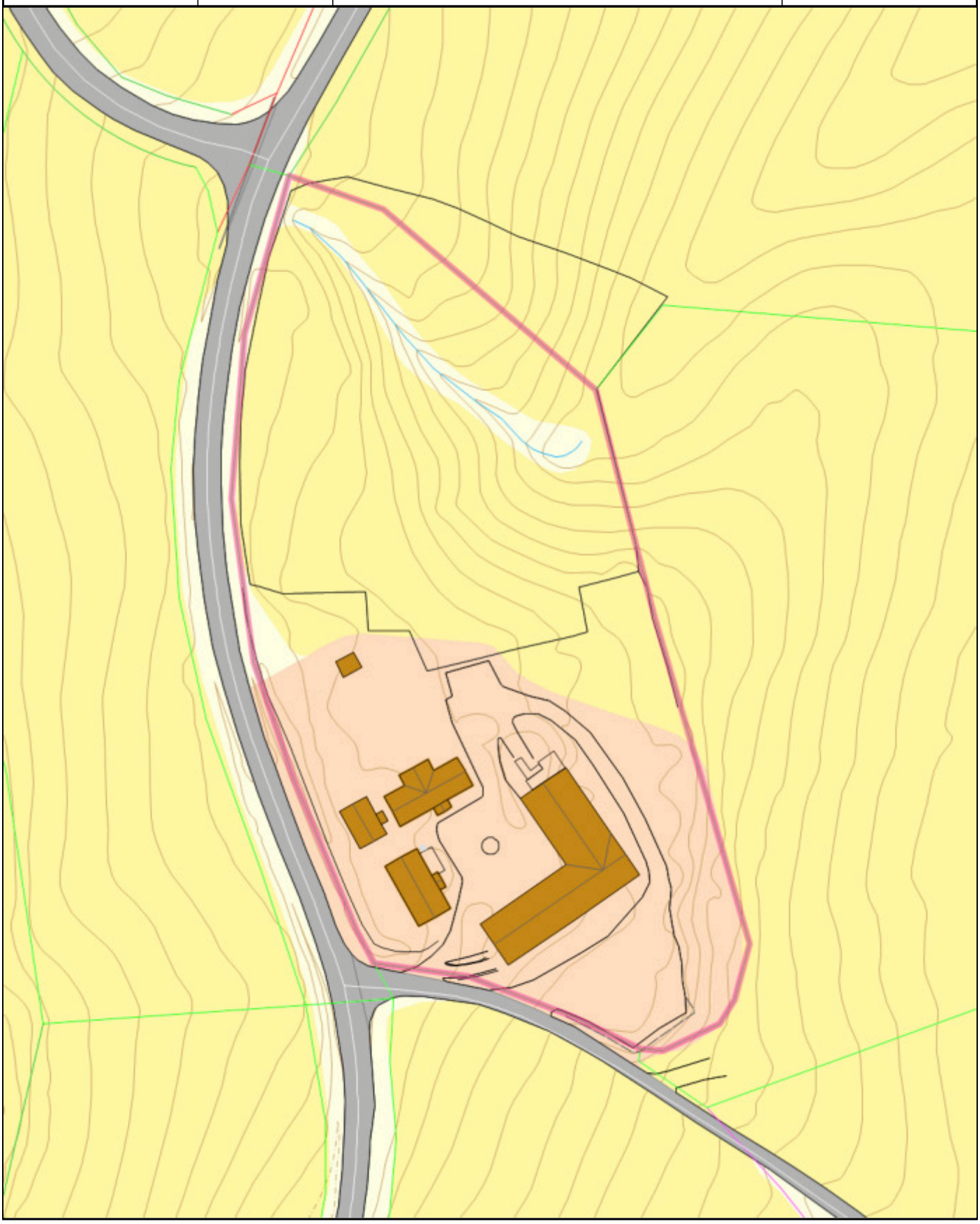
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Bygning
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Dispensasjon fra planregister
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Landbruksområde
- Kjøreveg
- RasterPlaner

Stjørdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 166	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Havdalsvegen 129 7517 HELL, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Elveg veglenke
- Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm
- Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
- Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)
- N50 Fylkesgrense
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Gjerde
- Voll
- Annet gjerde
- MurLoddrett
- Trapp
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takoverbygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Eiendomsteig
- Kanal og grøft
- Stikkrenne
- Veg
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegavgrensning
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

Stjørdal kommune

Enhet arealforvaltning

NORCONSULT AS
Kjøpmannsg 12
7500 STJØRDAL

Attn.: Joakim Hoven

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2014/5581-13 Bes oppgitt ved henvendelse	Ivar Skjelstad	20.02.2017

166/5 - Geving øvre - ombygging av del av driftsbygning til aktivitetsformål - ferdigattest

Saken er behandlet som vedtaksnr. 115/17 etter delegert myndighet fra komite plan.

Søknad om ferdigattest for tiltaket aktivitetsformål i ombygd del av driftsbygning på eiendommen Geving øvre, gnr 166 bnr 5, er mottatt 15.02.2017.

Tidligere vedtaksnr.: Delegert sak 532/14, 255/15
Tiltakshaver: Fantasigården, Geving øvre gård, Havdalsvegen 133, 7517 HELL
Søker: Norconsult AS, Kjøpmannsg 12, 7500 STJØRDAL
Ansvarlig for utførelsen: Hoist Energy Backco AS, ARB Snekkering AS, Stjørdal Rør AS, Lås og Montørservice AS

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstiller kravene for ferdigattest. Det er videre bekreftet at det er ingen mangler ved tiltaket, og at det ikke er utført søknadspliktige endringer. Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd, utstedes ferdigattest for tiltaket aktivitetsformål i ombygd del av driftsbygning på eiendommen Geving øvre, gnr. 166 bnr. 5, adresse Havdalsvegen 133, 7517 Hell.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d.

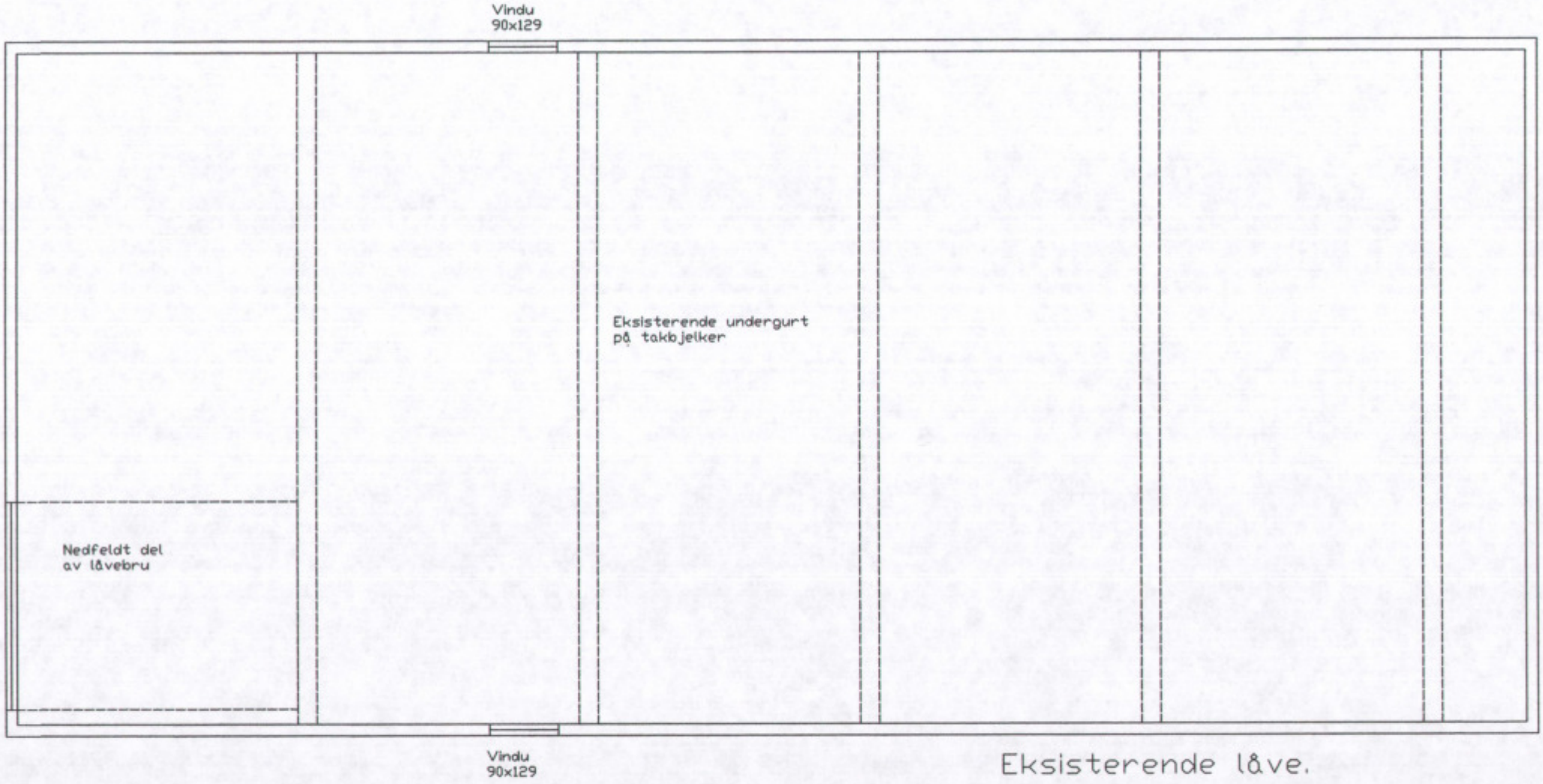
Med hilsen enhet arealforvaltning

Anniken Hastadklev/sign
Fagleder byggesak

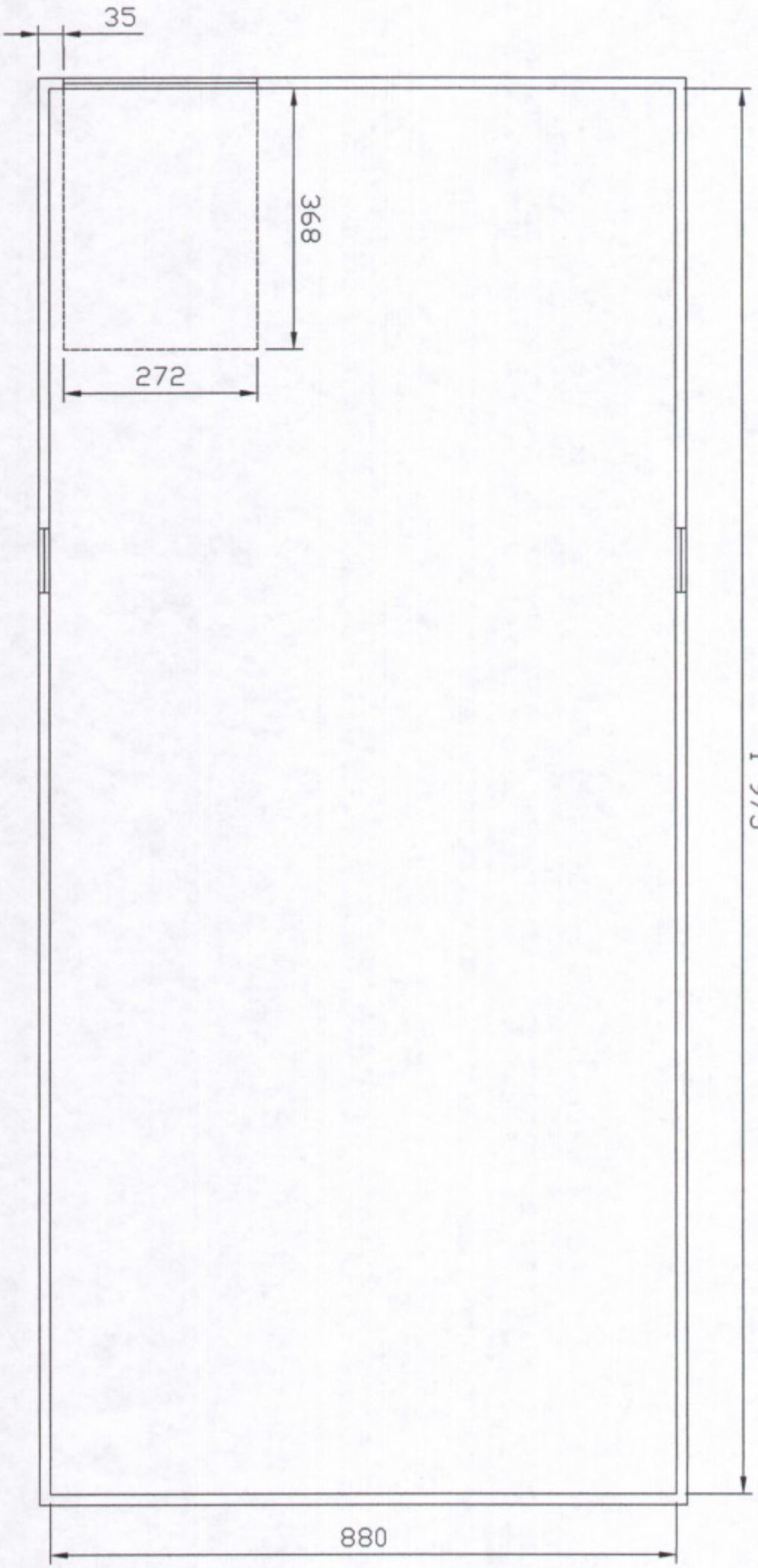
Ivar Skjelstad/sign
avd.ing.
74 83 39 03

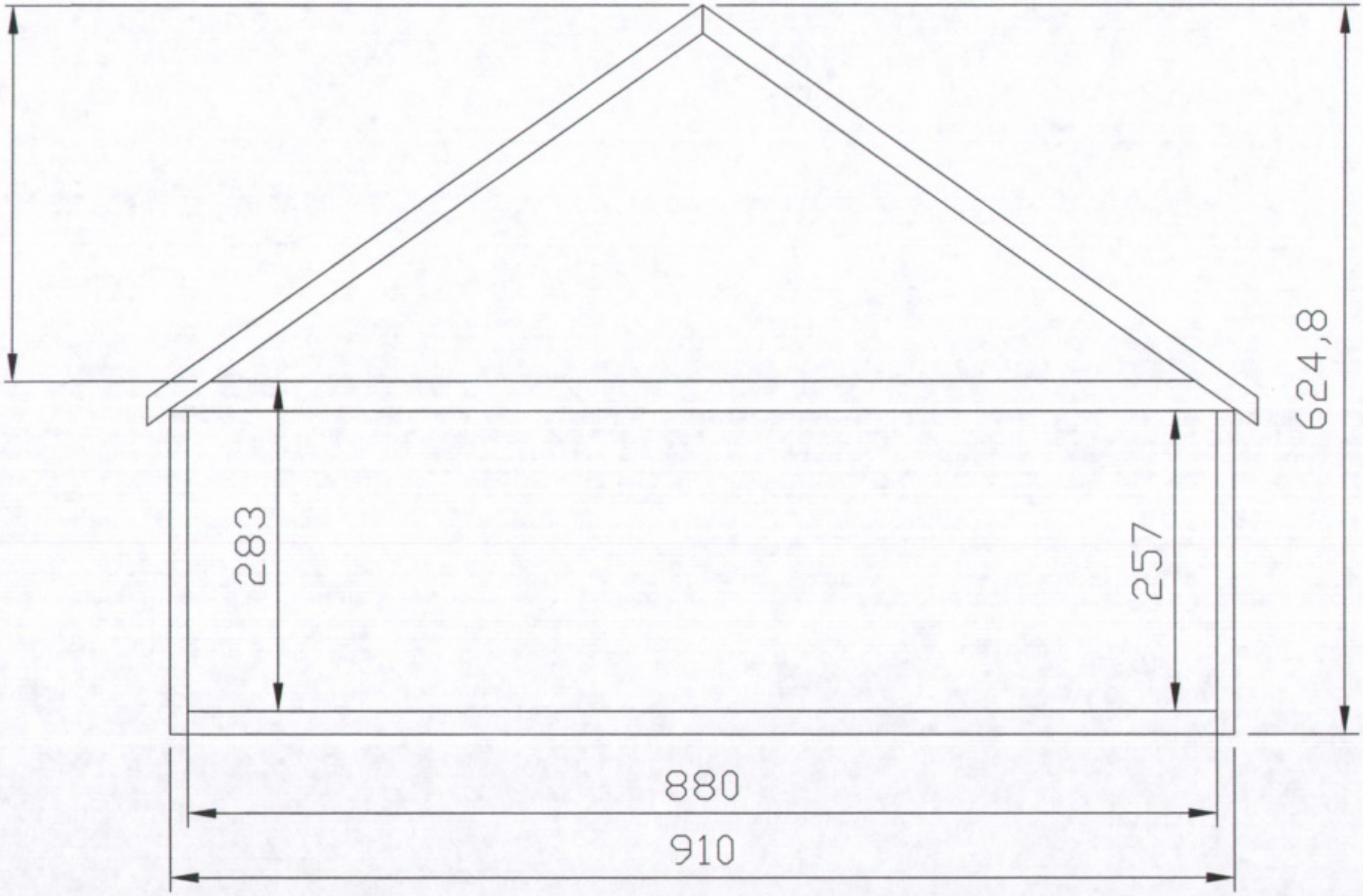
Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Enhet kommunalteknikk v/Beate Berg
Enhet kommunalteknikk v/Bjørnar Fossen

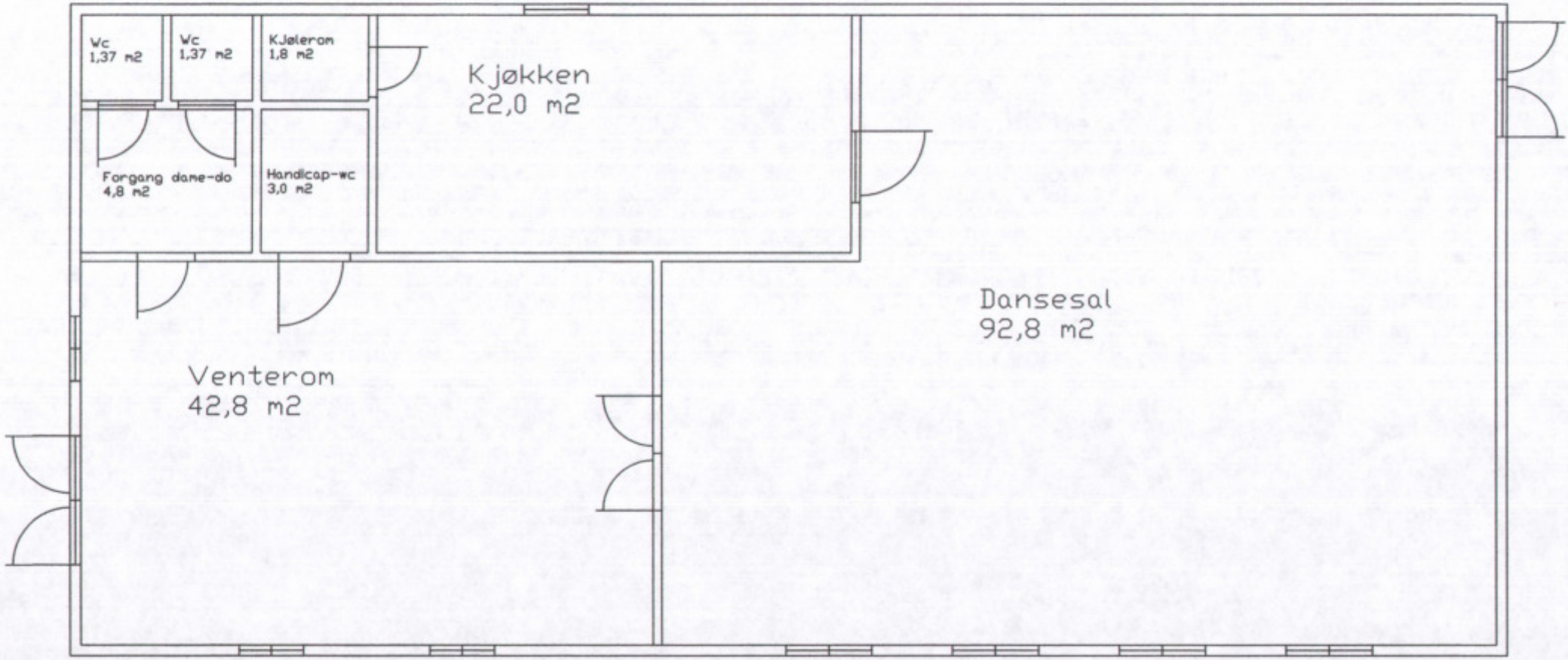


Eksisterende låve.

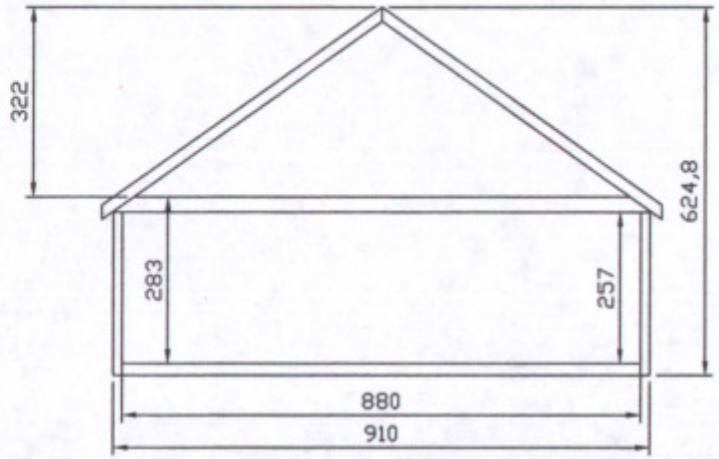

35
368
272
1 975
880



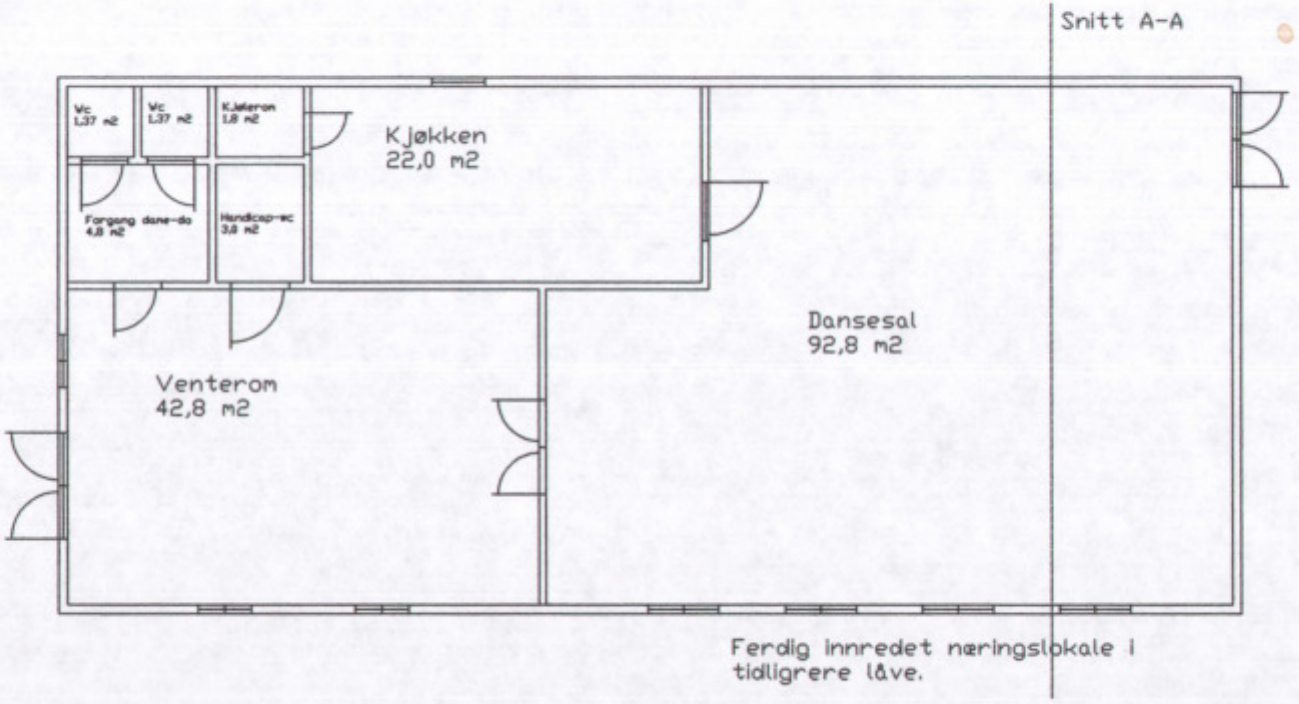
Snitt A-A næringsbygg
danselokale



Ferdig innredet næringslokale i

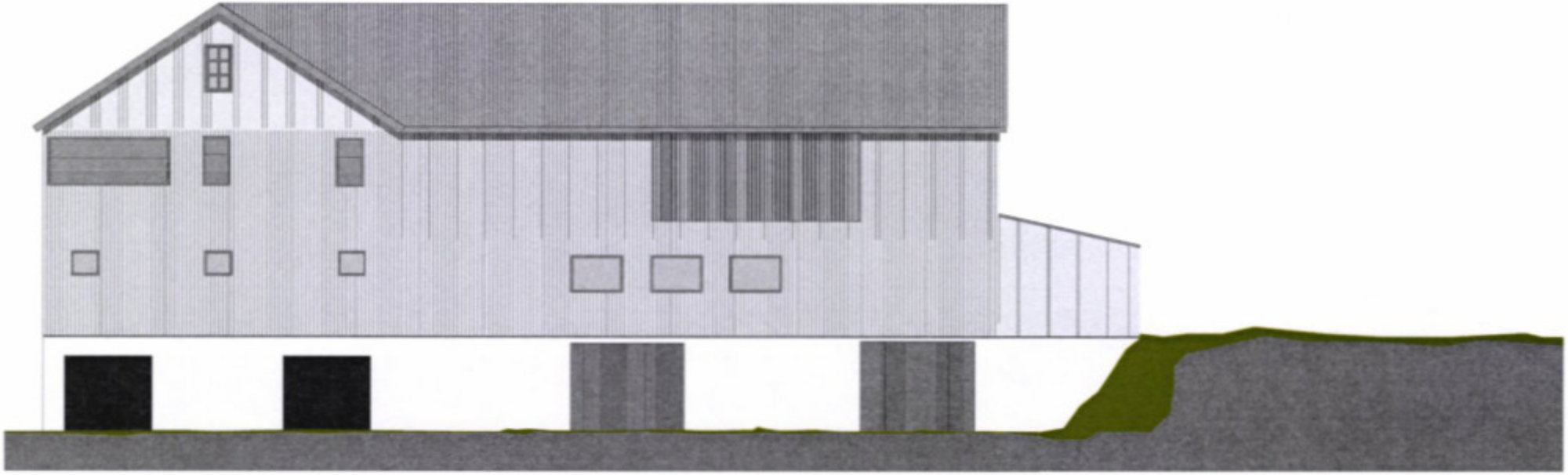


Snitt A-A næringsbygg
danselokale



Ferdig innredet næringslokale i
tidligrere låve.

E1

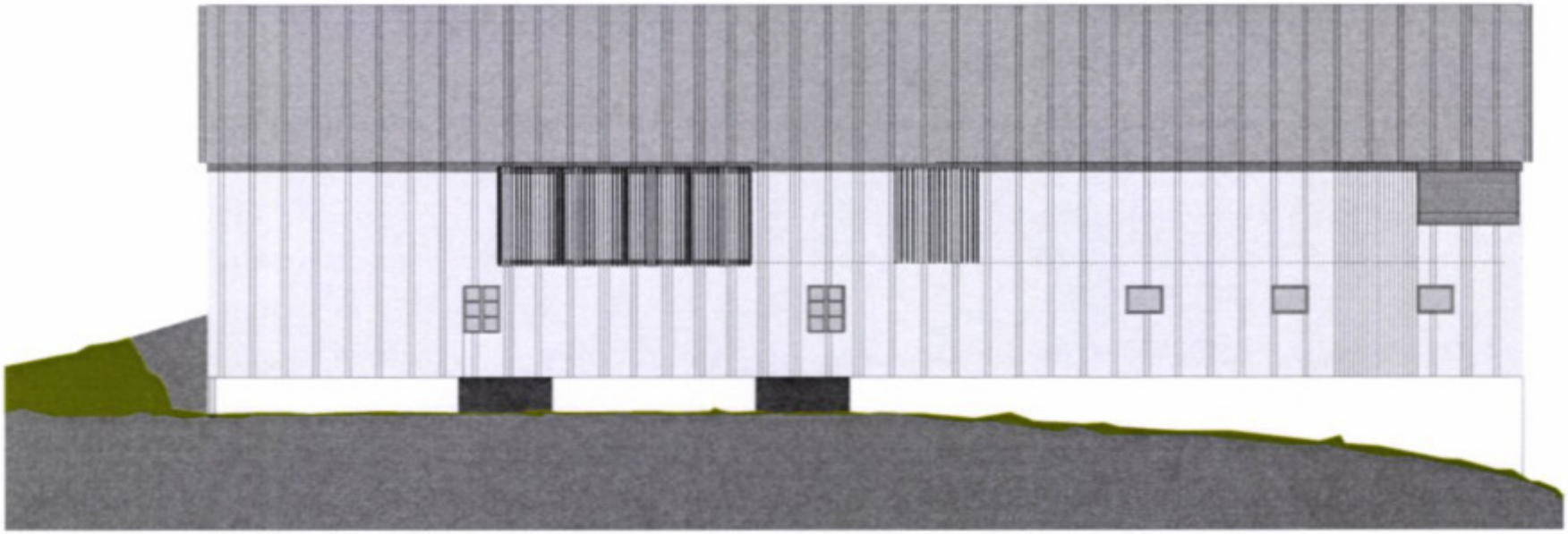


Fantasigården Hell Gjeving Øvdre gård

ARKITEKT AUGUST SCHMIDT AS

OPPDRAGSGIVER:	**TEGNING VISER:**	**Fasade øst ny**	**MÅLSTOKK:**	**M 1:100**	**TEGNET AV:**
Monica og Sten Rune Stromberg	**FASE:**	**Søknad**	**DATO:**	**23.06.2014**	

August J. Schmidt Dipl.Ing. / Fosenkaia 4B
7011 Trondheim / Tel. + 47 92-46-83-99
mail@arkitektaugust.no / www.arkitektaugust.no

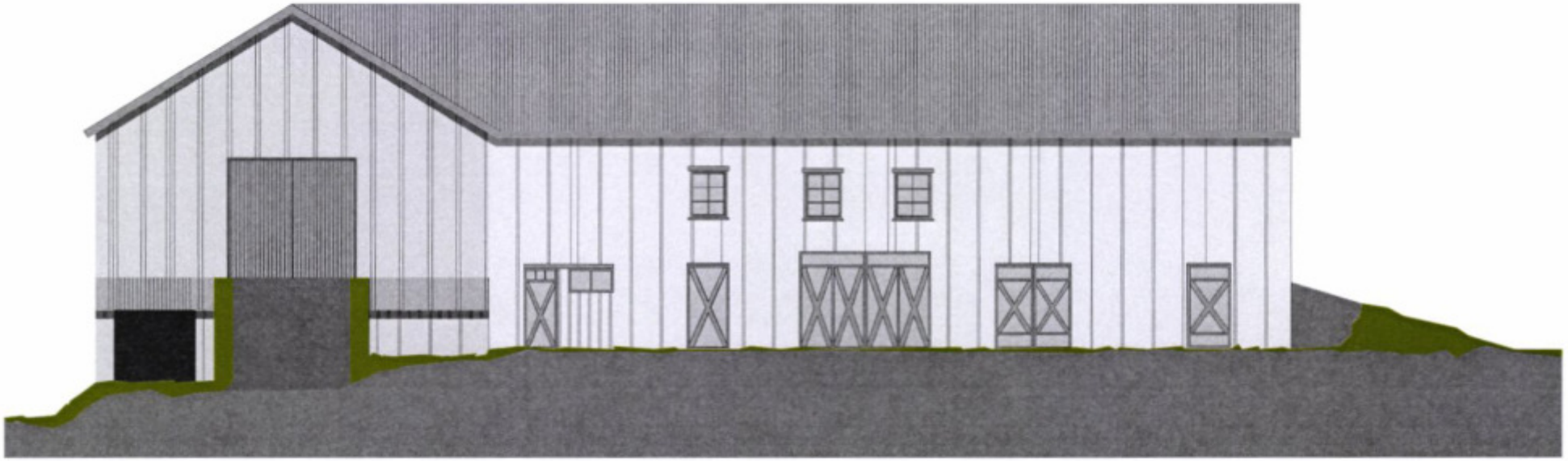


Fantasigården Hell Gjeving Øvdre gård

ARKITEKT AUGUST SCHMIDT AS

OPPDRAGSGIVER:	**TEGNING VISER:**	**Fasade sør**	**MÅLSTOKK:**	**M 1:100**	**TEGNET AV:**
Monica og Sten Rune Stromberg	**FASE:**	**Søknad**	**DATO:**	**23.06.2014**	

August J. Schmidt DipLIng. / Fosenkaia 4B
7011 Trondheim / Tel. + 47 92-46-83-99
mail@arkitektaugust.no / www.arkitektaugust.no

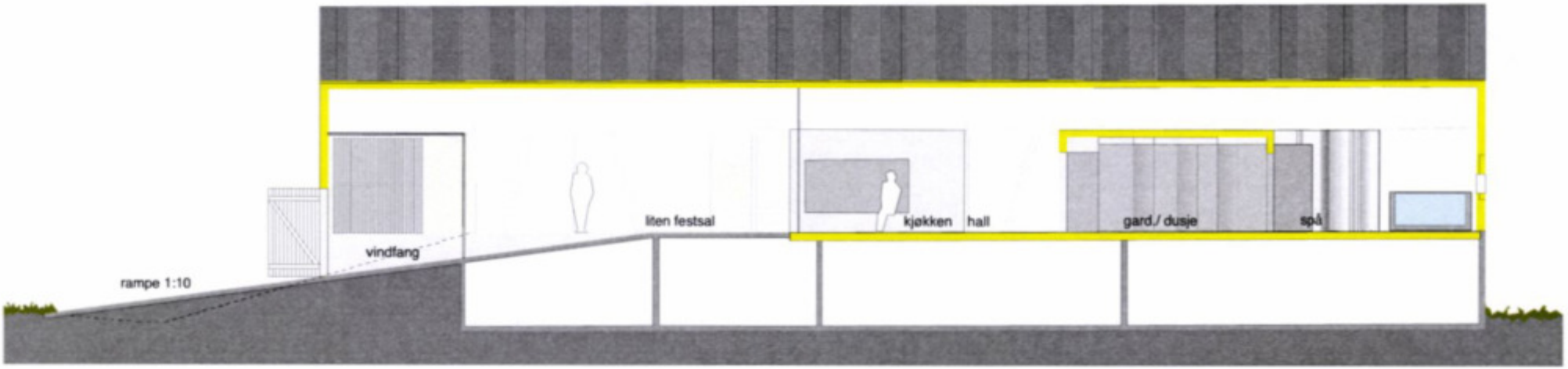


Fantasigården Hell Gjeving Øvdre gård

ARKITEKT AUGUST SCHMIDT AS

OPPDRAGSGIVER:	**TEGNING VISER:**	**Fasade nord ny**	**MÅLSTOKK:**	**M 1:100**	**TEGNET AV:**
Monica og Sten Rune Stromberg	**FASE:**	**Søknad**	**DATO:**	**13.01.2014**	

August J. Schmidt Dipl.Ing. / Fosenkaia 4B
7011 Trondheim / Tel. + 47 92-46-83-99



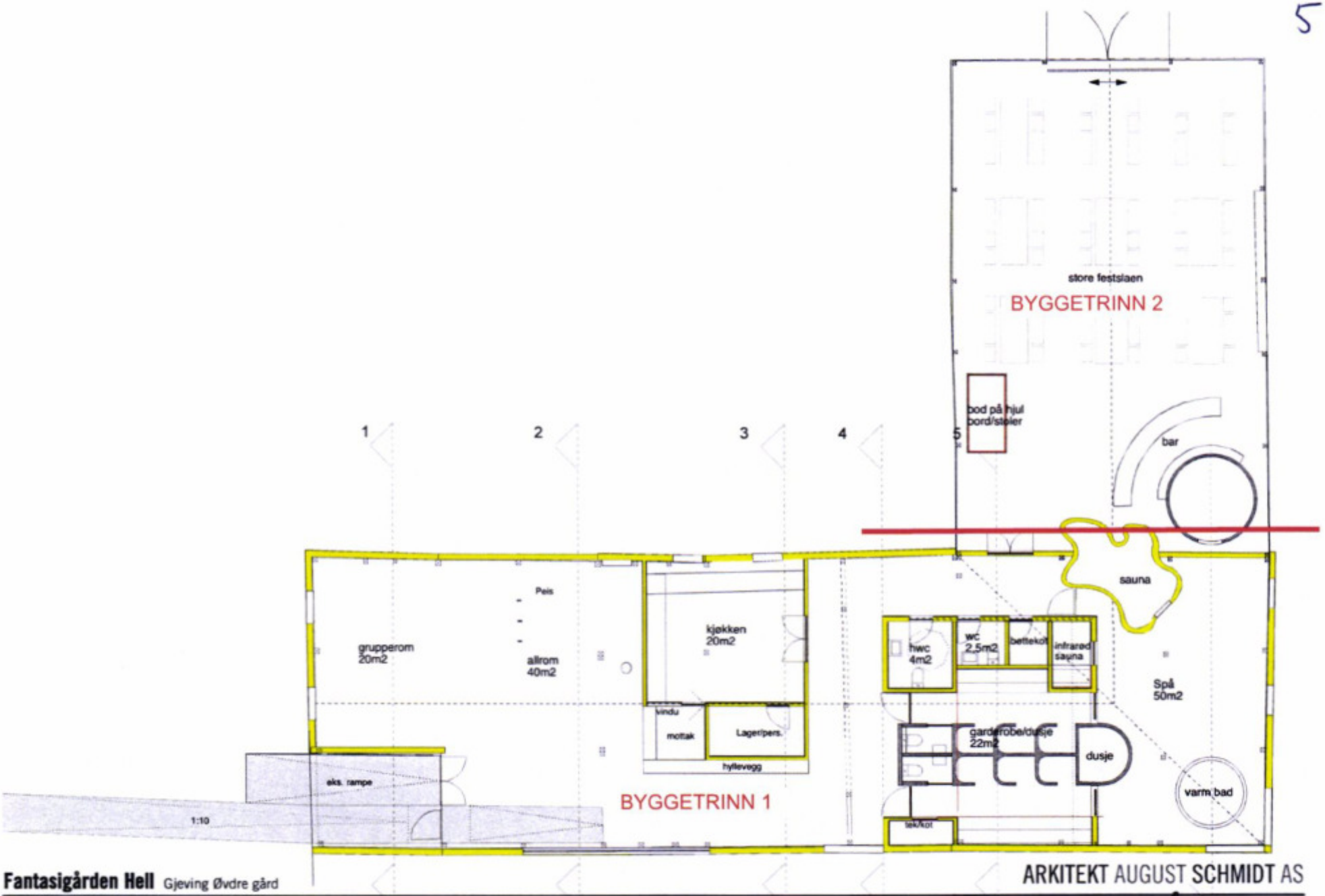
Fantasigården Hell Gjeving Øvdre gård

ARKITEKT AUGUST SCHMIDT AS

OPPDRAGSGIVER:	**TEGNING VISER:**	**Lengssnitt**	**MÅLSTOKK:**	**M 1:100**	**TEGNET AV:**
Monica og Sten Rune Stromberg	**FASE:**	**Konsept / skisse**	**DATO:**	**30.10.2013**	

August J. Schmidt Dipl.Ing. / Fosenkaia 4B
7011 Trondheim / Tel. + 47 92-46-83-99
mail@arkitektaugust.no / www.arkitektaugust.no

5



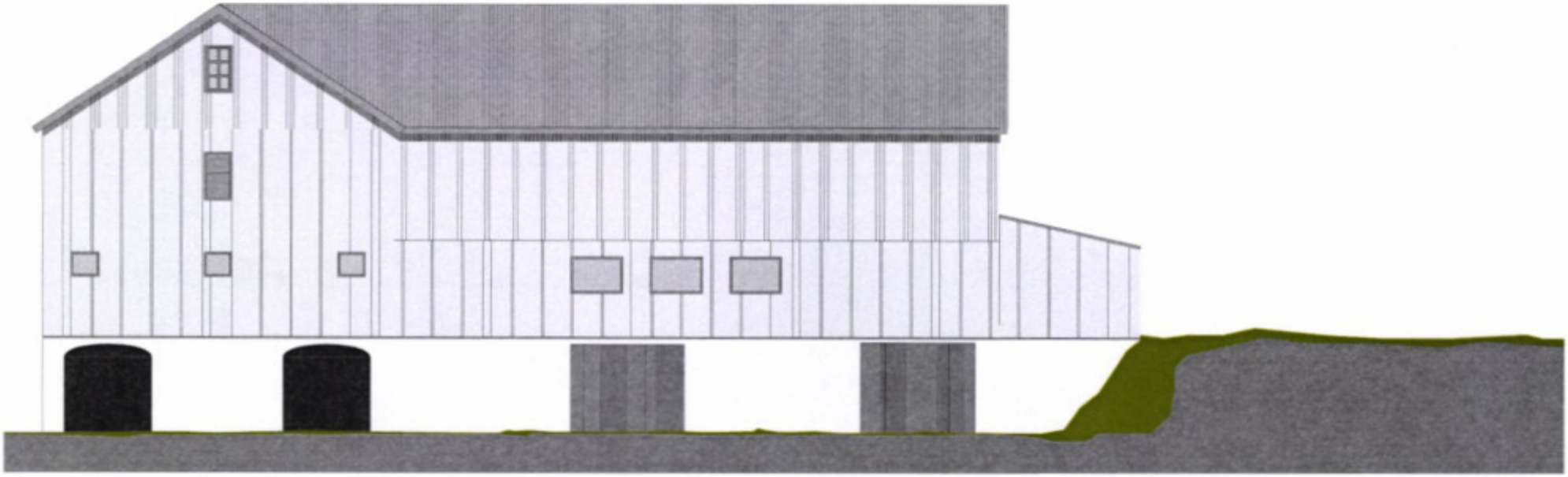
Fantasigården Hell Gjeving Øvdre gård

ARKITEKT AUGUST SCHMIDT AS

OPPDRAGSGIVER:	**TEGNING VISER:**	**Plan 2.etg**	**MÅLSTOKK:**	**M 1:100**	**TEGNET AV:** August J. Schmidt Dipl.Ing. / Fosenkaia 48
Monica og Sten Rune Stromberg	**FASE:**	**Søknad**	**DATO:**	**23.06.2014**	7011 Trondheim / Tel. + 47 92-46-83-99

Eksisterende

E-6



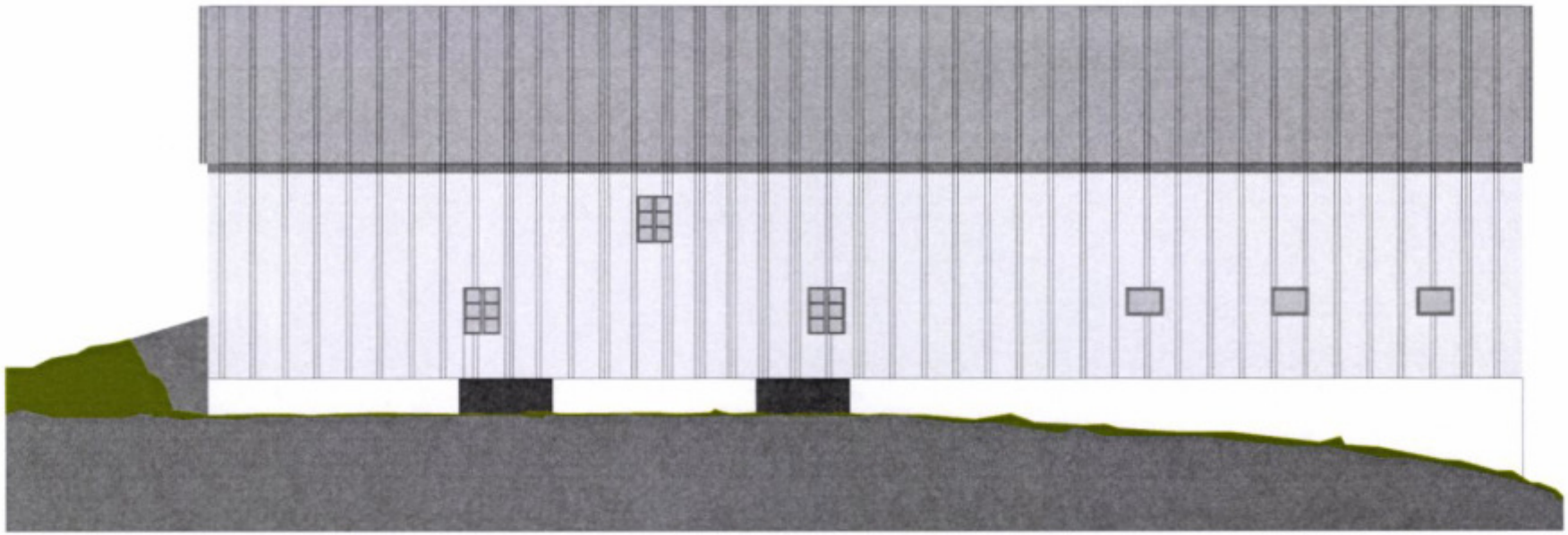
Fantasigården Hell Gjeving Øvdre gård

ARKITEKT AUGUST SCHMIDT AS

OPPDRAGSGIVER:	**TEGNING VISER:**	**Fasade øst**	**MÅLSTOKK:**	**M 1:100**	**TEGNET AV:**
Monica og Sten Rune Stromberg	**FASE:**	**Oppmåling**	**DATO:**	**30.10.2013**	

August J. Schmidt Dipl.Ing. / Fosenkaia 4B
7011 Trondheim / Tel. + 47 92-46-83-99
mail@arkitektaugust.no / www.arkitektaugust.no

E 7



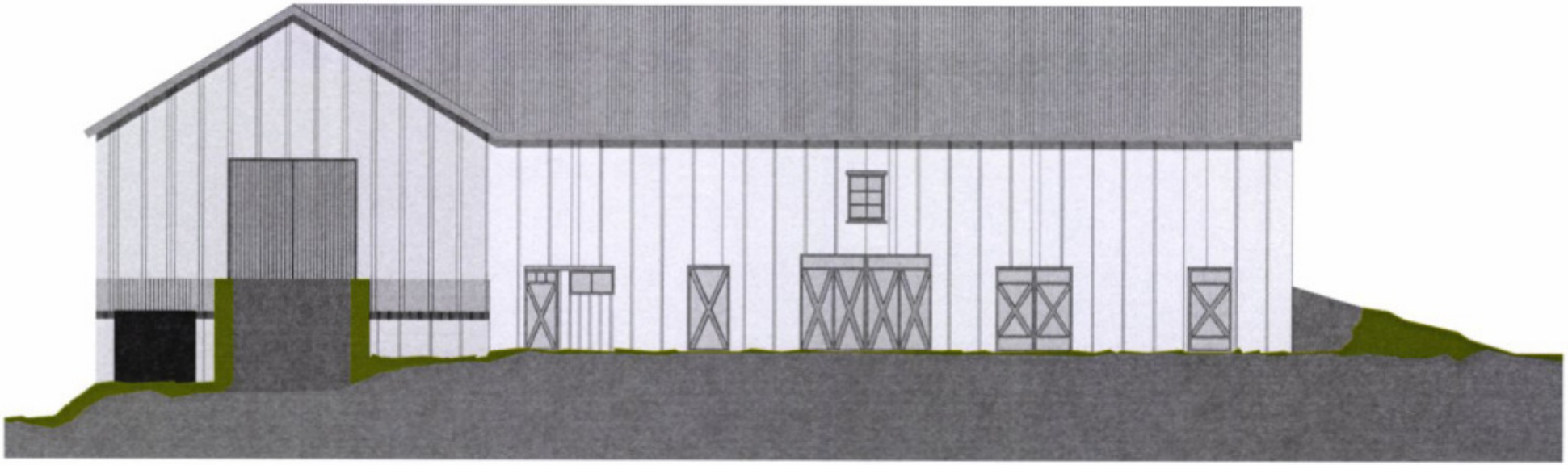
Fantasigården Hell Gjeving Øvdre gård

ARKITEKT AUGUST SCHMIDT AS

OPPDRAGSGIVER:	**TEGNING VISER:**	**Fasade sør**	**MÅLSTOKK:**	**M 1:100**	**TEGNET AV:**
Monica og Sten Rune Stromberg	**FASE:**	**Oppmåling**	**DATO:**	**30.10.2013**	

August J. Schmidt Dipl.Ing. / Fosenkaia 4B
7011 Trondheim / Tel. + 47 92-46-83-99
mail@arkitektaugust.no / www.arkitektaugust.no

E-8



Fantasigården Hell Gjeving Øvdre gård

ARKITEKT AUGUST SCHMIDT AS

OPPDRAGSGIVER:	**TEGNING VISER:**	**Fasade nord**	**MÅLSTOKK:**	**M 1:100**	**TEGNET AV:**
Monica og Sten Rune Stromberg	**FASE:**	**Oppmåling**	**DATO:**	**30.10.2013**	

August J. Schmidt Dipl.Ing. / Fosenkaia 48
7011 Trondheim / Tel. + 47 92-46-83-99

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/6798/67
Uthentet 2023-06-27 14:01

41

STJØR-OG VERDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKFØRT DAGBOKNR.
28.06.77 06798
P.BOK SIDE

E r k l æ r i n g .

Undertegnede grunneier gir herved, som eier av gnr. 166, brr. 5 i Stjørdal, tillatelse til at det tilkobles overflatevann fra 2 slukkummer i hovedvegen til Geving bolig-felt i Lånke, til eksisterende overvannsledning, som vist på vedheftet kart i M=1:500. Det taes forbehold om at det bygges ny inntakskumme med oppdim. av de 5 første rør til 16". Påkoplingen skjer i forgreningsrør hvis bekken er igjenlagt. Ellers til kumme.

Hell, den 4/10 1976.

Ingvald Geving

Ingvald Geving.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/1104/67
Uthentet 2023-06-27 10:06

Prt.koll side 371
J. nr.
L. nr.

..S.t.j.ø.r.d.a.l..... kommune

STJ.D. OG VERDAL
TINGLYSINGSKONTORET
DAGBOKNR.
01.02.77 01104
P.BOK SIDE

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skyldelingsforretning

over

Parsell av Geving øvre mellom (eiend. navn), gr. nr. 166 br. nr. 5

Parsellen er gitt br. nr. 30 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Geving tomtefelt parsell 2 gate/vei nr. 166 - 30
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 77 den 20/1 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over .

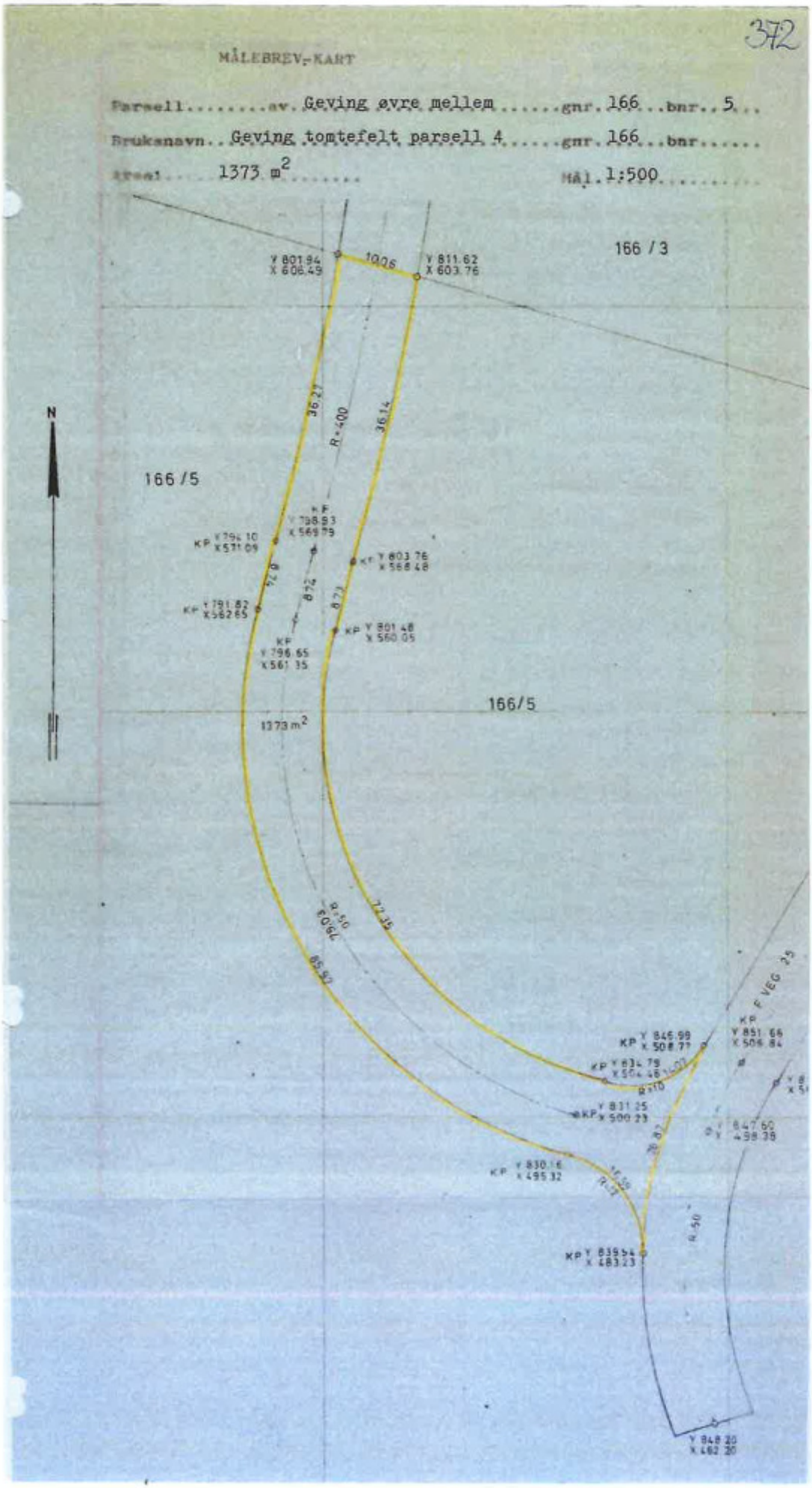
Forretningen er forlangt av Ingvald Geving

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen kons. ing. Ole Hagen

I nærvær av kartvitne Hans Viken

Bl. 640 b 6000 ANDVORD - 11/09/75


372
MÅLEBREV-KART
Parsell.....av. Geving øvre mellem .....gnr. 166 ..bnr.. 5...
Bruksnavn.. Geving tomtefelt parsell 4 .....gnr. 166...bnr.....
Areal.... 1373 m2 ..... Mål. 1:500 .....
166 / 3
166 /5
166/5
1373 m2
N
R=400
100.6
36.27
36.14
R=50
79.04
85.92
72.35
R=10
R=50
FV.VEG 25

Ved forretningen møtte: [1]

Befaring den 4/6-75 hvor grensene mellom eiendommene Geving nordre nedre 166/3 og Geving øvre mellom 166/5 ble påvist. Grensene for vegen er målt ut fra stedfestet reguleringsplan.

Grensebeskrivelse:

Fra kant av Høydalsvegen F.veg 25 i parsellens sydligste hjørne går grense langs reg. gjerdelinje i vest i kurve med radius 12,00 m, buelengde på 16,59 m. Videre i nordvest i kurve med radius 50,00 m, buelengde på 85,97 m. Videre i nord 8,74 m og 36,27 m i kurve med radius 4,00 m. Videre i sydøst 10,06 m over veg og langs vegen i sydvest i kurve med radius 4,00 m 36,14 m og videre 8,73 m. Videre i sydøst kurve med radius 50,00 m, buelengde på 72,35 m og i øst kurve med radius 10,00 m, buelengde på 14,07 m til kant av F. veg 25 og i syd langs denne i kurve med radius 50,00 m, buelengde på 26,87 m til utgangspunktet.

Areal 1373 m^2

[1] Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Veggrunn

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: [3])

Stadfestet reguleringsplan av 31/3-76.

Korrekt gjengivelse av orginal.

---

1) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
2) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
3) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/3147/67
Uthentet 2023-06-27 10:05

TINGLYST
24 MARS 1994
SOR[illegible]VEREN
ST[illegible] OG VERDAL
DAGBOKNR: 3147

ERKLÆRING - LEDNINGSARBEIDER

Stjørdal kommune skal i forbindelse med bygging av nytt høydebasseng legge ny vannledning til denne.

Undertegnede eier av gnr.166 bnr.5 i Stjørdal gir herved kommunen rett til å anlegge og ha ledningen liggende over min eiendom i ca.200m lengde, i henhold til mottatt situasjonsplan datert 07.12.1993.

Dette skjer på følgende betingelser:

1. Stjørdal kommune gis rett til:
   a. Å foreta inspeksjon og reparasjonsarbeider på ledningen samt utskifting av denne.
      Reparasjonsarbeider på ledningen over dyrket mark utføres om mulig før utsed eller etter innhøsting.
   b. Nødvendig adkomst til ledningen for fremskaffelse av materialer og for inspeksjon og vedlikehold m.v.
   c. Å forby at det i en avstand av 2 meter på hver side av ledningen oppføres hus eller annen innretning som kommunen finner vil bli sjenerende for ledningen eller fremtidig arbeide.
      Forbudet gjelder også nedplanering/oppfylling av terrenget over ledningen slik at ledningen blir utsatt for frost eller utglidninger.

2. Ledningsanlegget medfører ikke andre begrensninger på grunneierens disposisjonsrett enn det som framgår av pkt.1.
   Ledningsanlegget er heller ikke til hinder for at veier føres over ledningstraseen når utførelsen er tele-og setningssikker.

3. Når anleggs-eller vedlikeholdsarbeider er avsluttet skal kommunen bringe anleggsområdet tilbake til opprinnelig tilstand så langt det er mulig. Skadet drenssystem skal utbedres eller erstattes av nytt, tiloversblevne materialer, sten, sand o.l. skal fjernes og eventuelle gjerder istandsettes.

4. Kommunen betaler erstatning for eventuelt avlingstap og drifts-ulemper som skyldes anlegget. Erstatningsbeløpet fastsettes ved minnelig overenskomst eller ved skjønn når anleggsarbeidet er avsluttet. Erstatning for skader og ulemper forvoldt ved fremtidige arbeider avgjøres ved senere avtale eller skjønn.

5. Denne erklæring kan tingleses på min eiendom.

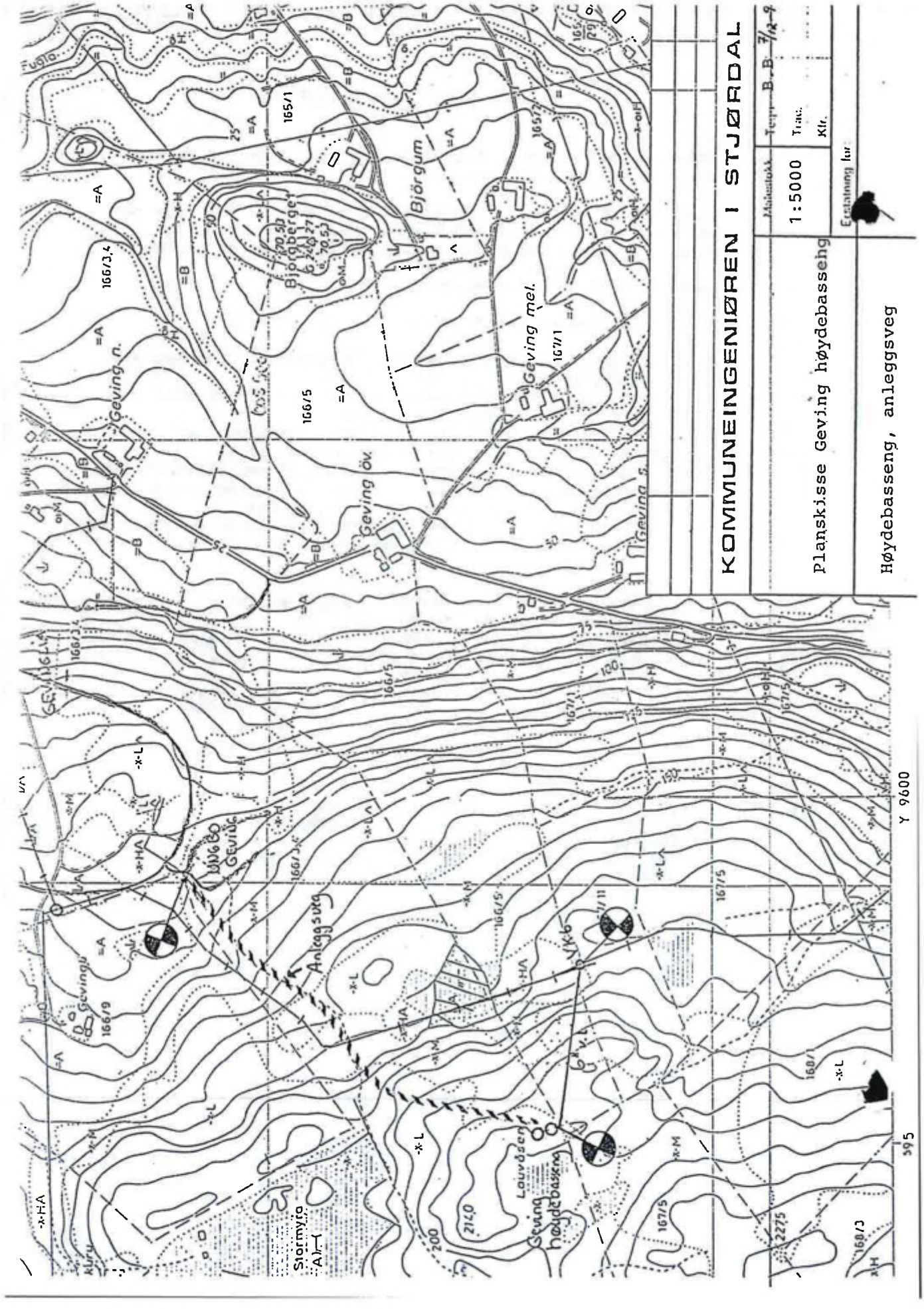
Doknr: 3147 Tinglyst: 24 03 1994 Emb 067
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hell den 9/3 1994

Inge Geving 060236 44310
Navn Personnr.

Jeg/vi bekrefter herved at Inge Geving har underskrevet i mitt/vårt nærvær, og at underskriveren er over 18 år.

1. Navn Karen Sofie Haugrud Fødselsnr. 071140.
2. Navn Tove Rønne Fødselsnr. 26.0965.


KOMMUNEINGENIØREN I STJØRDAL
1:5000
Planskisse Gevjng høydebasseng
Høydebasseng, anleggsveg
Gevjng n.
Gevjng mel.
Gevjng ø.
Gevjng s.
Bjørgum
Bjørgberget
Gevjngbekken
Gevjng høydebasseng
Stormyra
Y 9600
995

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/12130/67
Uthentet 2023-06-27 10:05

12130 372

ERKLÆRING - LEDNINGS -ARBEIDER

Stjørdal kommune skal i forbindelse med vannledningsarbeider i Lånke anlegge en hovedledning fra reduksjonsbasseng Hjelset til Gevingli

Undertegnede grunneier gir herved som eier av gnr. 166 bnr. 5 i Stjørdal kommunen rett til å anlegge og ha ledningen liggende over min eiendom i ca. 110 m lengde, i henhold til mottatt situasjonsplan datert 4/1-77

Dette skjer på følgende betingelser:

1. Stjørdal kommune gis rett til:
   a. A foreta inspeksjon og reparasjonsarbeider på ledningen samt utskifting av denne.
   b. Rett til nødvendig adkomstvei til ledningen for fremskaffelse av materialer og for inspeksjon og vedlikehold m. v.
   c. Rett til å forby at det i en avstand av 5 meter på hver side av ledningen oppføres hus eller annen innretning som kommunen finner vil bli sjenerende for ledningen eller fremtidig arbeide.
2. Grunneieren kan med de begrensninger som følger med bestemmelsene i pkt. 1 fritt disponere grunn til dyrking, beiting o. l. Reparasjonsarbeider vedrørende ledningen og over dyrket mark utføres før utsed og etter innhøsting.
3. Kommunen forplikter seg til såvidt mulig å sette istand nedrevne gjerder, drensystemer og fjerne tiloversblevne materialer, sten, sand o. l. etter anleggs- og vedlikeholdsarbeider.
4. Eventuell erstatning til grunneieren fastsettes ved minnelig overenskomst eller ved skjønn når anleggsarbeidet er avsluttet. Dog forutsettes erstatning for skader og ulemper forvoldt ved fremtidige arbeider avgjort ved senere avtale eller skjønn.
5. Denne erklæring kan tingleses på min eiendom.

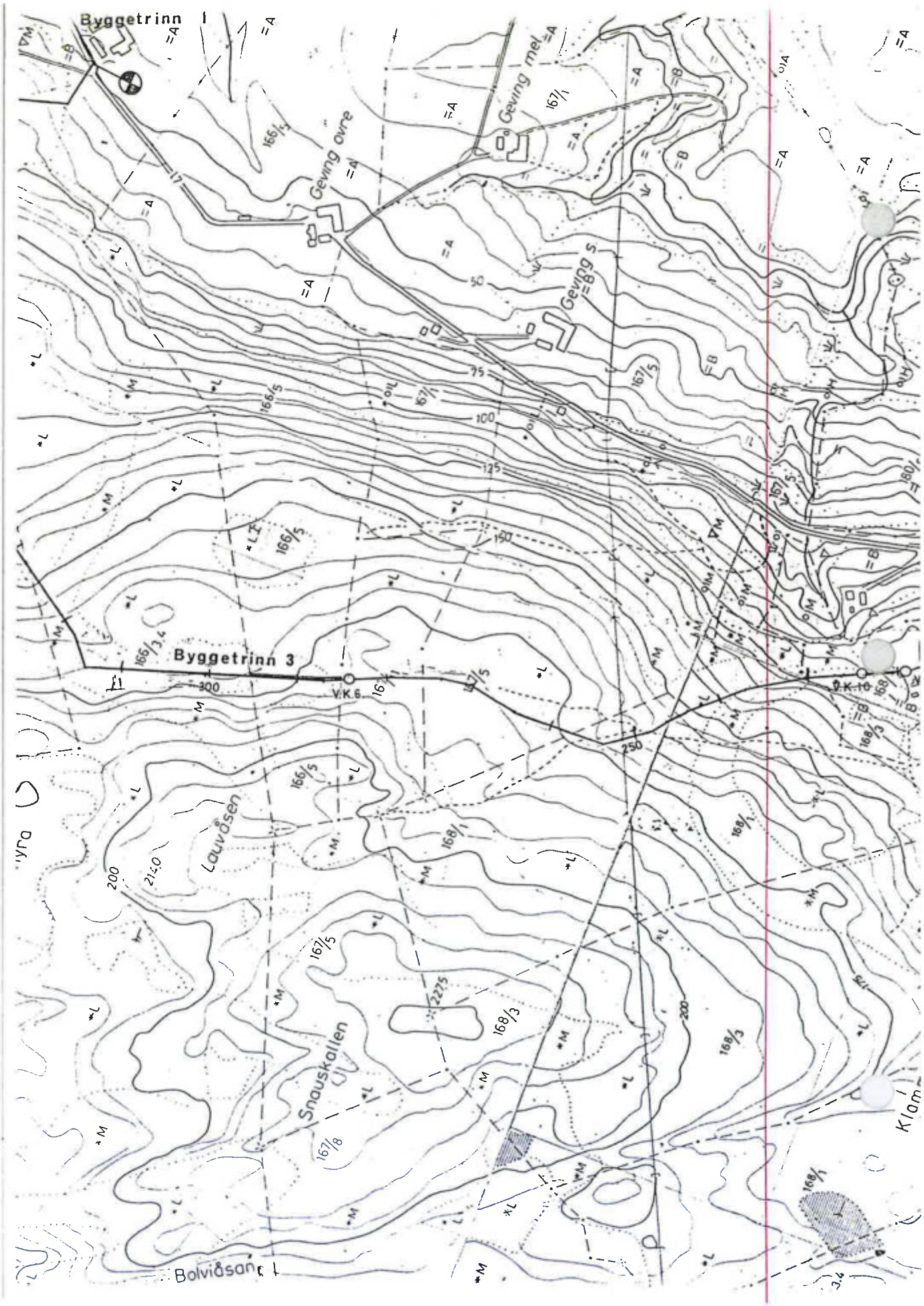
Hell den 8 1 1980

Laura Gevingli

Til vitnes:

1. Arbjørn Hardal 24/4-42
2. Bjørnar Fossen 14.9.52

Laura Gevingli
300112 42630


Byggetrinn 1
Gevingmel
Gevingovre
Gevings
Byggetrinn 3
V.K.6
V.K.10
Lauvåsen
Snauskallen
Bolviåsan
Klam

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/7244/67
Uthentet 2023-06-27 10:04

193

7244

V

U T L Ø P S G R Ø F T V E D G E V I N G.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fordeling av anlegg og vedlikeholdskostnad for utløpsgrøft fra gardsveg til Bjørgum 165/2 til elva Leksa. Planen er utført av herredsagronom Salberg.

Totale kostnader utgjør	kr 3.300,-
Beregnet statstilskott	" 1.650,-
Til fordeling	" 1.650,-

Moms er ikke tatt med i denne beregning.

Undertegnede deltar i ovenfornevnte grøft med følgende % :

Geving søndre	gnr 167	bnr 1	35%	kr 577,50	
Bjørgan søndre	" 165	" 2	35%	" 577,50	
Geving øvre mellom	" 166	" 5	18%	" 297,-	
Bjørgan nordre	" 165	" 1	12%	" 198,-	
		Sum		1.650,-	

Denne fordeling av kostnad og vedlikehold tingleses som heftelse på våre eiendommer.

Lånke, den 15. september 1971

Åsmund Sallé
Jens Geving
Torgeald Geving
Peter [illegible]

Til vitterlighet:
Tormod Sallen
Kåre Sæther

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/314/67
Uthentet 2023-06-27 10:03

Korrekt gjengivelse av orginal.
Ole Garstad

Prt.koll
J. nr.
L. nr.

side 264

STJØR-DAL SORENSKRIVERAMBETE
DAGBOKUTDRAG DOKNR.
12.01.78 00314
P.BOK SIDE

Stjørdal kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Geving øvre mellom (eiend. navn), gr. nr. 166 br. nr. 5

Parsellen er gitt br. nr. _____ (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Geving tomtefelt parsell 2 gate/vei nr. gnr. 166
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1978 den 5.1. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Forretningen er forlangt av Ingvald Geving.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjef komm.ing. Ole Hagen.

I nærvær av kartvitne Hans Vikan.

BI 540 b 6000 ANDVORD 11609/75

Ved forretningen møtte: [1])

Grensene er målt ut fra ferdig opparbeidet veg.

Grensebeskrivelse:

Fra parsellens nordøstre hjørne i kant av F.veg 25 går grensa i sydvest i kurve med radius 10,00 m buelengde 14,07 m og videre i nordvest i kurve med radius 50,00 m buelengde 72,35 m og videre i nord 8,73 m og motstøtende 166/30. Videre i syd og sydøst 22,39 m , 12,26 m, 12,49 m, 13,13 m , 9,25 m, 12,80 m og 9,56 m motstøtende gnr. 166/5 til utgangspunktet.

Areal gategrunn 121 m^2.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

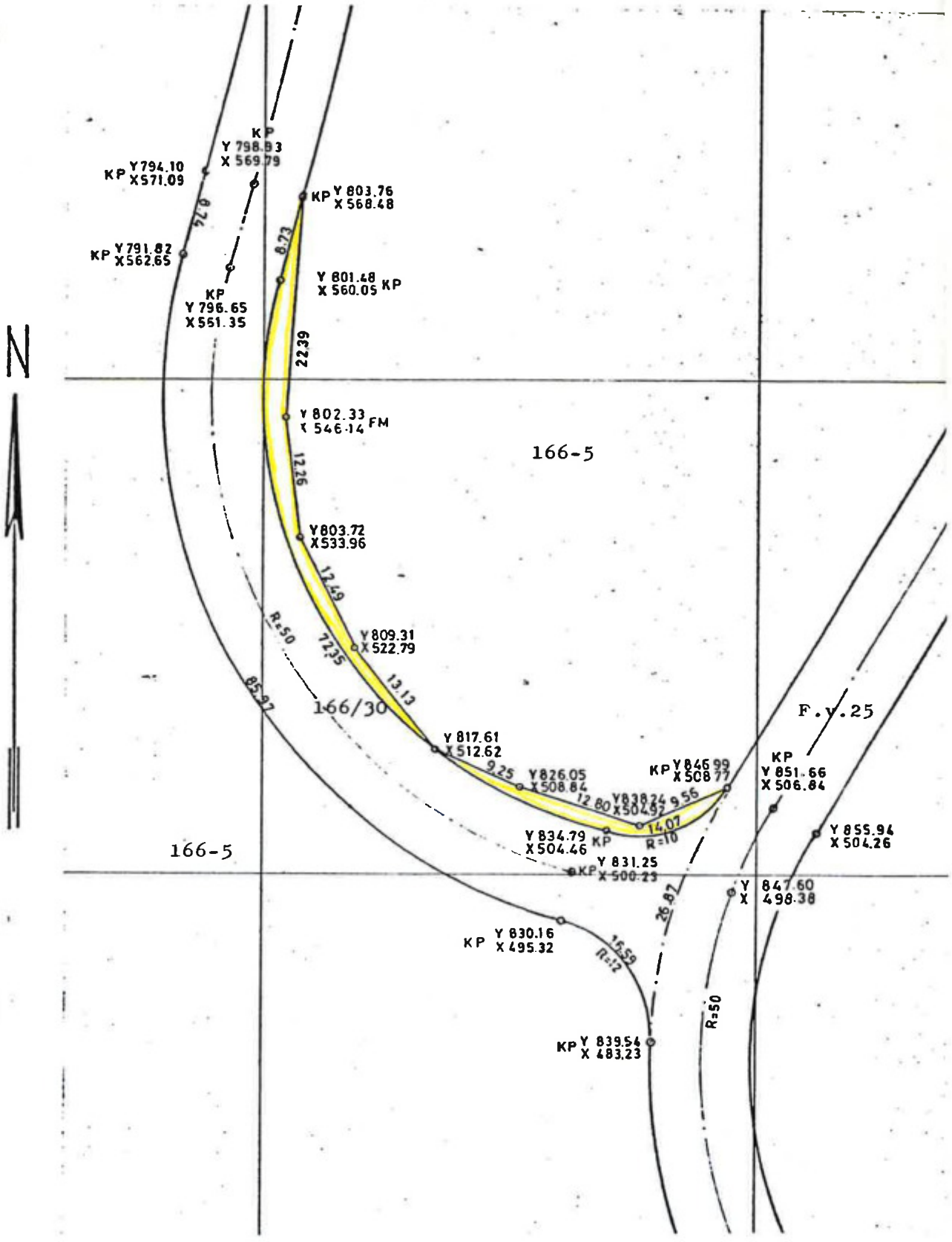
MÅLEBREVSKART

Kartpl..CP-127-53-C....

Parsell.....av .Geving øvre mellom.....gnr...166...bnr..5.....

Bruksnavn..Geving tomtefelt parsell 7....gnr...166...bnr.....

Areal ..121.m^2.... Mål...1:500.....



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Veggrunn.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 0,01.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Geving tomtefelt parsell 7.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: [3])

Stadfestet reguleringsplan av 31.03.76.

---

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/5807/67
Uthentet 2023-06-27 10:03

NORD-TRØNDELAG ELEKTRISITETSVERK

DAGBOKFØRT
-1-7-91 005807
SORENSKRIVEREN
STJØR-OG VERDAL

Grunneiererklæring

Gjelder: 22 kV linje avgr. Geving sør - lnr. 9828

Undertegnede Inge Geving

eier(e) av eiendommen

gnr. 166 bnr. 5 i Stjørdal kommune

gir herved Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk — nedenfor kalt Fylkesverket — en stedsevarende rett til å ha elektrisk kraftlinje over eiendommen.

For linjen gjelder de bestemmelser som til enhver tid er fastsatt i Statens forskrifter for elektriske anlegg.

I den anledning tilståes Fylkesverket følgende rettigheter:

A. 1. Rett til å bygge og drive kraftlinjen i det vesentlige således som den nå er stukket ut og til herunder å kjøre fram og anbringe master med fundamenter for disse, strekke ledningene mellom mastene og å anbringe transformatorer o.l. som Fylkesverket til enhver tid finner nødvendig for sin drift. Mastetypene fremgår av profiler som beror i Fylkesverkets arkiv.

2. Rett til å foreta inspeksjon og vedlikeholds- og reparasjonsarbeider av kraftlinjen.

3. Rett til nødvendige adkomstveger til linjen, til å bruke stier, gårds- og skogsveger utenfor linjen til fremskaffelse av materialer, for inspeksjon og vedlikehold.

4. Rett til langs linjen å rydde trær eller fjerne andre gjenstander i en bredde av 5 m på hver side av midtlinjen. Hvis hensynet til linjens bygging, vedlikehold, tilsyn og sikkerhet krever større områder, er dette gjenstand for særskilt avtale.

5. Rett til å forby at der i en avstand av 6 m fra nærmeste ledning oppføres hus eller andre innretninger eller foretas arbeid som Fylkesverket finner kan være generende for linjen. Gårdens eier forplikter seg til å respektere de forskrifter som oppstilles av det offentlige for benyttelse av den grunn som støter opp til kraftlinjen, og til å underrette Fylkesverket minst 14 dager før hogst settes i gang i linjens imiddelbare nærhet.

B. Gårdens eier påtar seg de forannevnte forpliktelser og tilstår Fylkesverket de nevnte rettigheter på betingelse av at Fylkesverket vedtar følgende vilkår:

1. Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvorover ledningen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, framdrift av tømmer o.l. med den begrensning som følger av Fylkesverkets forannevnte rettigheter. Reparasjonsarbeider av ledninger over dyrket mark utføres, såvidt mulig, før utsæd og etter innhøsting.

   På grunnlag av någjeldende forskrifter og praksis tillates gran og andre planter å vokse inntil 2,5 m høyde i linjegaten. Dog må det alltid være en minst 3 m åpen trase, slik at Fylkesverket til enhver tid kan komme fram med traktor i tilfelle reparasjon av linjen.
   Såfremt grunneieren ønsker å gå i gang med juletreproduksjon, må forannevnte 3 meters bredde legges slik som det best vil passe for traktorkjøring. Fylkesverket skal være fri for ansvar for den skade som likevel måtte bli påført plantingene ved nødvendige reparasjoner.
   For å unngå misforståelser, må den grunneier som har spesielt interesse av denne ordningen varsle Fylkesverket, slik at ryddemannskapene kan få nødvendig instruks.

2. For de under post A nevnte rettigheter, og for tap som hermed voldes grunneieren, betaler Fylkesverket, en gang for alle en sum, stor kr. 2.420,-

   I tillegg kommer den godtgjørelse som skal ytes etter følgende punkt 3.
   Det er ved erstatningsfastsettelse ikke tatt hensyn til utgifter som måtte oppstå i forbindelse med kryssinger av bestående lysledninger, telefonledninger o.l. Disse blir å bære av Fylkesverket direkte. Det samme gjelder utgifter til å avverge forstyrrelser fra overføringsanlegget på bestående telefonledninger. Fylkesverket ordner det nødvendige med hensyn til det offentliges godkjenning av kryssinger med bestående lysledninger m.v.

02621 22.04.91

•UNDERSKRIFT PÅ BAKSIDEN•

Det er videre ikke tatt hensyn til radio- og fjernsynsforstyrrelser som overføringsanlegget kan komme til å volde. Hvis slike forstyrrelser oppstår, skal Fylkesverket gjennom Elektrisitetstilsynet søke dem best mulig avhjulpet. Hvis forstyrrelsene ikke lar seg forhindre, blir spørsmålet om erstatning å avgjøre ved overenskomst eller skjønn.
Videre er det ved erstatningsfastsettelsen ikke tatt hensyn til ulemper som måtte oppstå for gjødsling og/eller sprøyting fra fly eller helikopter på grunn av kraftlinjen. Når ulempene måtte oppstå, avgjøres erstatningsspørsmålet i mangel av minnelig ordning ved skjønn. Såfremt det senere skulle vise seg at det skulle bli påført eier eller bruker av den grunn hvor linjen er lagt, tap på grunn av at husdyr skades eller kreperer av «kvast» som er blitt liggende igjen etter anlegget eller reparasjoner, har eieren, eventuelt brukeren, sitt erstatningskrav mot Fylkesverket i behold.

3. Fylkesverket betaler gårdens eier erstatning for den skade som voldes ved senere reparasjoner, forandringer eller utvidelser.

4. Den godtgjørelse som etter foregående punkt tilfaller gårdens eier, forfaller til betaling så snart reparasjonsarbeidet er ferdig over eiendommen. Det betales 1½ % renter p.a. over den til enhver tid gjeldende diskonto i Norges Bank av erstatningsbeløp fra den tid grunnen tas i bruk, eller erstatningsbetingelsen inntrer, til betaling skjer.

5. De trær som bortryddes eller felles på linjeområdet tilhører grunneieren. Rydding av linjegaten kan, mot vanlig tariffmessig betaling, utføres av grunneieren innen en bestemt frist. I motsatt fall utføres dette av Fylkesverket. Hogst og fjerning av trær som blir å foreta etter at linjen er satt i drift, kan Fylkesverket forbeholde seg å utføre selv når melding i henhold til punkt A 5 er mottatt. Grunneierens plikt til sådan melding innskjerpes ved kunngjøring eller sirkulære en gang årlig. Hvis det under tyddingen blir nødvendig å felle merketrær, sørger Fylkesverket for at de blir erstattet med varige og tydelige grensemerker.
Fylkesverket påtar seg vederlagsfritt å stille mannskaper til disposisjon for grunneieren for å assistere ved hogst eller annet arbeid som kan skade linjen. Grunneieren er i slike tilfelle, og under hogst når melding i henhold til pkt. A 5 er gitt, fri for ansvar for skader på linjen medmindre skadene skyldes grov uaktsomhet fra grunneierens eller hans folks side. Fylkesverket underretter grunneieren før rydding av linjegaten påbegynnes.

6. Fylkesverket forplikter seg til å anbringe trapper over gjerder som må passeres under inspeksjon. Likeså forpliker Fylkesverket seg til å sette i stand nedrevne gjerder og fjerne tiloversblevne materialer, stein, sand o.l. etter anlegget og senere vedlikehold og reparasjonsarbeider.

7. Utgifter til stemplet papir og tinglysing av denne erklæring er gårdens eier uvedkommende.

8. Enhver tvist som måtte oppstå i anledning nærværende kontrakt skal avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens bestemmelser herom. Hvis partene ikke blir enige om ansettelse av erstatningens størrelse i de tilfeller sådan kan kreves, fastsettes voldgiftsretten også denne. Hvor det alene dreier seg om ansettelse av et erstatningsbeløps størrelse, bærer Fylkesverket omkostningene med voldgiften. I øvrig bestemmer voldgiftsretten hvem som skal bære disse.

Fjell den 22-4-91

For
NORD-TRØNDELAG ELEKTRISITETSVERK

Grunneier

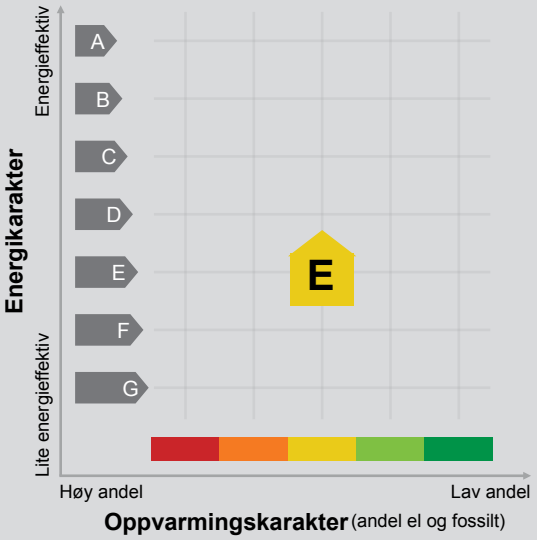
Inge Gyrina
Grunneier
født: 06.02.36

Steinkjer Trykkeri A.s

T 235

ENERGIATTEST

Adresse	Havdalsvegen 131
Postnummer	7517
Sted	HELL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185430618
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3ff76635-6f22-4d84-8bfe-acb4be1dc268
Dato	17.08.2023
Innmeldt av	ØRJAN KLAUSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Havdalsvegen 129, 131, 133
Gnr. 166 Bnr. 5 i Stjørdal kommune

Oppdragsnummer:
311-23-0109

Meglerforetak: Stjørdal Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Torstein Nordby

Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 45 21 19 38

E-post: torstein.nordby@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

Notater