



BOLIGSALGSRAPPORT

Med verditakst



Lifjell 3800 Bø

Gnr: 18 Bnr: 126
F.nr/S.nr: Leilighetsnr:
Kommunenr 0821 Kommune: Bø

Sted/dato Skien/02.11.2010
Rapportansvarlig Eriksrød Jan T.

Takstselskap:
Telemark Takst og Byggvurdering AS
Unionsgata 18
3732 Skien
Tel: 35122660
Fax: 35122669



Rapportansvarlig: **Eriksrød Jan T.**
Lifjell
3800 Bø
G.nr: **18** Bnr: **126**
F.nr/S.nr: Leilighetsnr:

1813.1.77318
02.11.2010



BOLIGSALGRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

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

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmann godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningsdeler hvor Tg 0 er registrert.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringsbegrensningen som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringsgen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringsgen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning 620.015 Intervaller for vedlikehold 1997. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Takseringsforbund

Initialer:

02.11.2010
Side 1 av 13

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: **Eriksrød Jan T.**
Lifjell
3800 Bø
G.nr: **18** Bnr: **126**
F.nr/S.nr: Leilighetsnr:

1813.1.77318
02.11.2010



teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

Egne premisser

Det er kun observasjoner som er nevnt i denne rapport som er kontrollert. Grunn og fundament er ikke vurdert. Grunnmur er kun kontrollert fra innside.



Rapportansvarlig: **Eriksrød Jan T.**
Lifjell
3800 Bø
G.nr: **18** Bnr: **126**
F.nr/S.nr: Leilighetsnr:

1813.1.77318
02.11.2010



Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring:

Formidler: **Are Haugen**
Selger: **Are Haugen**
Takstkonsulent: **Jan Tore Eriksrød**
Til stede: **Jan Tore Eriksrød takstmann**

Befaringsdato: **25.10.2010**

Eiendomsopplysninger:

Gårdsnummer: **18** Bruksnummer: **126**
Seksjons/festenr: Leilighetsnr:
Adresse: **Lifjell**
Postnr/Sted: **3800 Bø**
Type bygning: **Fritidsbolig**
Byggeår.: **2007-2009** Tilbygget.:
Forsikringsselskap:
Sameiebrøk:

Dokumentkontroll:

Fotos
Situasjonskart
Tegninger

Andre opplysninger:

Konklusjon/sammendrag

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt anbefalte ytterligere undersøkelser.

Fritidsboligen er en tradisjonelt bygget fritidsbolig med støpt isolert plate på grunn. Ringmur i lettklinkerblokker med utvendig sementpuss. Vegger i tradisjonelt oppført bindingsverk vegger som er isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Utvendig platekledd, utlektet og tekket med stående trepanel. Deler av fasader forblendet med skifer. Plast og panel på innvendige flater. Plassbygget fagverk som er bærende på yttervegger og dragere i tre. Tak er tekket med rupanel/plater, membran og torv. Arealer over to etasjer.

Fritidsboligen er nylig oppført og fremstår i god funksjonell stand uten vesentlig feil eller mangler. Mindre merknad på noe gjennstående arbeider på nordvegg. Se forøvrig beskrivelse i rapport og egen premissetekst.



Rapportansvarlig: **Eriksrød Jan T.**
Lifjell
3800 Bø
G.nr: **18** Bnr: **126**
F.nr/S.nr: Leilighetsnr:



1813.1.77318
02.11.2010

Signatur

Skien , den 02.11.2010

Stempel og underskrift



Rapportansvarlig: **Eriksrød Jan T.**
Lifjell
3800 Bø
G.nr: **18** Bnr: **126**
F.nr/S.nr: Leilighetsnr:

1813.1.77318
02.11.2010



VERDIVURDERING

Tilleggsmodul

TOMTEN

Areal: **1374** m² Regulert område: Ja Nei Under regulering Utnyttelsesgrad: **12%**

Andel av fellesareal: m² Av tomten kan fradeles nye tomter: Ja Sannsynlig Nei

Øvrige anlegg på tomten/kommentarer:

Tomten er sør/vest vendt, åpen med meget gode lysforhold og god utsikt over nrområdet/Lifjell. Opparbeidet adkomst og gårdsplass for biler på gruset areal. Godt opparbeidet tomt med skiferlagt gangareal og ytrapper. Forstøttningsmur i skifer rundt fritidsboligen på to sider. Adkomst fra gruset privat vei med begrenset trafikkbelastning. Tomten er en festetomt. Det er ikke fremlagt festekontrakt. Ukjent lengde og årlig leie på festekontrakt.

Normalpris for tomt kr.: **961 800** JUSTERT TEKNISK TOMTEVERDI (->12L) KR.: **1 761 800**

Eiendomstomt Festetomt Annet:



Rapportansvarlig: **Eriksrød Jan T.**
Lifjell
3800 Bø
G.nr: **18** Bnr: **126**
F.nr/S.nr: Leilighetsnr:



1813.1.77318
02.11.2010

HOVEDBYGNING: AREALER – ROMFORDELING – TEKNISK NYVERDI

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

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

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

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

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM): Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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

ETG	AREALER				ROMFORDELING (ANTALL ROM)										
	Etg	BTA Brutto	BRA Bruks	Areal P-rom	Areal S-rom	Sove-rom	Opph.-rom	Kjøkken	Bad/dusj	Dusj	WC/dusj	WC	Vaske rom	Bod	Garasje
kjeller		0	0	0	0										
1. etg.		0	0	0	0										
2. etg.		122	108	102	6	1	1	1	1		1	1	1		
3. etg.		50	42	42	0	3	1				1				
0		0	0	0	0										
SUM		172	150	144	6	4	2	1	1	0	0	2	1	1	0

Øvrige rom/kommentarer:

I tillegg til overnevnte rom inneholder boligen vindfang/hall og nødvendig gangareal i 1.etg. og loftsetg. Primærrom i 1.etg. består av: Soverom, stue, kjøkken, vaskerom, badrom og nødvendig gangareal. Primærrom i loftsetg. består av: 3 soverom, loftsstue og toalettrom.

NORMAL TEKNISK NYVERDI, STEDSBETINGET KR.: 3 330 000

6.1 TILLEGG FOR EKSTRA STANDARD OG ANDRE KONSTRUKSJONER (-> 12 B) KR.: 800 000

6.2 FRADRAG PÅ GRUNN AV BYGGEMÅTE OG PLANLØSNING (-> 12 D) KR.: 0

SUM VERDIREDUKSJON I RELASJON TIL TEKNISK NYVERDI (->12 F) KR.: 0

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

02.11.2010
Side 6 av 13

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: Eriksrød Jan T.
Lifjell
3800 Bø
G.nr: 18
F.nr/S.nr:

Bnr: 126
Leilighetsnr:

1813.1.77318
02.11.2010



Kommentarer:

Det beregnes kr 800 000,- i ekstra standard og utført håndverk på beskrevne fritidsbolig. Fritidsboligen gir et meget soild inntrykk og har en meget gjennomgående høy standard ved valg av materialer.

TILLEGGSBYGNINGER – TILLEGGSAREAL – ANDEL AV FELLESAREAL

Bygningstype/Arealtyp	1.	2.	3.	4.
TEKNISK NYVERDI (-> 12 H) KR.:				
VERDIREDUKSJON (-> 12 I) KR.:				

Kommentarer:

EIE- OG LEIEFORHOLD

EIEFORM: Selveierbolig
Sameiet omfatter: leiligheter
Sameiebrøk: /
Fellesutgifter: Nei Ja Hvis ja, hvilke:
Dugnadsordninger: Nei Ja Hvis ja, hvilke:
SAMEIEFORHOLD: Ja Nei
Sameiets formue kr.: /gjeld kr.:
Husleien omfatter: Varmt vann Oppvarming

SPESIELLE OPPLYSNINGER

Konsesjonsplikt: Ja Nei Offentlig forkjøpsrett: Ja Nei Privat forkjøpsrett: Ja Nei
Boret/Boplikt: Ja Nei Utleieforhold: Ja Nei Ja Nei
Kommentarer:

TEKNISK VERDI

A (Rubr. 5)	Normal teknisk nyverdi, stedsbetiget	kr	3 330 000
B (Rubr. 6.1)	Tillegg for ekstra standard	kr	800 000
C (A + B)	Sum	kr	4 130 000
D (Rubr. 6.2)	Fradrag pga. byggemåte og planløsning	kr	0
E (C-D)	Teknisk nyverdi hovedbygning	- kr	4 130 000
F (Rubr. 7)	Teknisk verdireduksjon	kr	0
G (E-F)	Teknisk verdi hovedbygning	kr	4 130 000
H (Rubr. 8)	Teknisk nyverdi andre bygninger	kr	0
I (Rubr. 8)	Teknisk verdireduksjon andre bygninger	- kr	0
J (H-I)	Teknisk verdi andre bygninger	kr	0
K (G+J)	Teknisk verdi samlet bebyggelse	kr	4 130 000
L (Rubr. 3)	Justert teknisk tomteverdi	kr	1 761 800
M (K+L)	SUM TEKNISK VERDI	KR	5 891 800

Rubrikkenvisninger er til intern bruk for takstmannen

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF Norges Taksteringsforbund

Initialer:

02.11.2010
Side 7 av 13

Ettertrykk forbudt



Rapportansvarlig: **Eriksrød Jan T.**
Lifjell
3800 Bø
G.nr: **18** Bnr: **126**
F.nr/S.nr: Leilighetsnr:

1813.1.77318
02.11.2010



MARKEDSVERDI

Markedsvurdering:

Beskrevne eiendom består av frittliggende fritidsbolig med arealer over to plan med oppistue og soverom. Fritidsboligen er oppført fra 2007 til 2009. God utsikt over nærområdene med meget gode lysforhold. Eiendommen ligger ca. 500 meter fra skitrekk/alpinanlegg. Gode turmuligheter med oppkjørte skiløper rett på utsiden av eiendommen. Sikre snøforhold om vinteren med mange mulige oppkjørte turløyper til ski. Fritidsboligen har tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Fritidsboligen gir et godt hovedinntrykk og er utført i meget gode håndverkstradisjoner. Det er begrenset etterspørsel etter fritidsboliger i området. Med antatt markedsverdi ansees fritidsboligen å få en kort omsetningstid til angitt markedsverdi. Dagens markedsverdi settes her til kr 4 200 000,-.

DAGENS MARKEDSVERDI KR.:

4 200 000

LÅNEVERDI KR.:

3 800 000



Rapportansvarlig: Eriksrød Jan T.
Lifjell
3800 Bø
G.nr: 18
F.nr/S.nr:

Bnr: 126
Leilighetsnr:

1813.1.77318
02.11.2010



Fritidsbolig

Byggeår: 2007

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering

Fjell/sprengningsstein.

Vurderinger:

TG: 0

Ut fra områdekunnskap antas byggegrunn å bestå av fjell med sprengte løsmasser/stein. Ingen vesentlige riss eller sprekker ble registrert på befaringdagen. Med bakgrunn av dette vurderes grunnforhold for å være stabile.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger

Ringmurselementer.

Vurderinger:

TG: 0

Fritidsboligens grunnmur består av ringmur som er armert og støpt i betong. Gulv består av støpt isolert plate på grunn. Det generelle inntrykket av ringmuren er at den tilfredsstillende tiltenkt funksjon og tilstandsgrad 0 settes derfor her.

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør.

Drenering

Vurderinger:

TG: 0

Det er ikke avdekket noe unormal fukt i vegger eller gulv ved bruk av fuktindikator. Drenering ser ut til å fungere bra. Det ble ikke observert synlige skader. Som nevnt før består grunnforhold av oppfylt stein/pukk på fjell, noe som i seg selv er meget godt drenerende.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av drencsystem med drencledninger er mellom 20 og 60 år

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Bindingsverk med stående trepanel

Vurderinger:

TG: 0

Boligens veggkonstruksjoner består av tradisjonelt bygget bindingsverk som er isolert i hulrom. Visuelt ble ingen feil eller mangler registrert på bindingsverk.

Utvendig er bindingsverk platet, utlektet og tekket med stående trepanel. Ved bruk av fuktindikator ble 10-15 vektprosent målt i trevirke i trepanel. Dette vurderes som bra. Trepanel gir et godt hovedinntrykk og tilstandsgrad 0 settes derfor her. Trepanel vurderes å fremstår i god funksjonell stand.

Obs på noe gjennstående arbeider på nordvegg.



Vinduer og dører

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

To lags isolerglass

Vurderinger:

TG: 0

Boligens vinduer består av 2 lags isolerglass med utvendig sprosserammer. Vinduene er stedvis funksjonstestet og fungerer bra. Vinduene er fra byggeår og vil fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

Ytterdør er en enkel dør i oljet massiv eik, med to sidefelt. Denne tetter bra til karm og fremstår i god funksjonell stand. Inne dører er funksjonstestet, og fungerer bra. Inne dører er eik speildører som er lakkerte. Tilstandsgrad 0 settes på inne dører og inngangsdør.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for kontroll og justering av vinduer, hengslede er mellom 2 og 8 år

Normalt intervall for utvendig maling av trevindu, malt er mellom 2 og 6 år

Normalt intervall for utskifting av trevindu er mellom 20 og 60 år

Takkonstruksjon

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

Plassbygde fagverkstoler

Vurderinger:

TG: 1

Fritidsboligens takkonstruksjon består av plassbygd konstruksjon som er bærende på yttervegg og tredragere. Deler av konstruksjonen /skråtaker) er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll av denne er umulig uten destruktive inngrep. Tilstandsgrad 1 settes på takkonstruksjon og taktro som gir et godt hovedinntrykk for de deler som er visuelt synlig (sett fra innside).

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Membran og torv

Vurderinger:

TG:

Boligens taktekking består av membran av ukjent merke. Tak er tekket med torv. Taktekking er ikke vurdert på grunn av torv. Det bemerkes likevel at ingen tegn til fuktinntrengning ble registrert ved inspeksjon av innvendige himlinger.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for omlegging av torvtekke er 25 til 40 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Renner og beslag

Vurderinger:

TG: 0

Fritidsboligens renner består av kobber takrenner. Renner og beslag i god stand. Sålebensbeslag til vinduer består av behandlet trevirke og skifer. Lufthatt er i kobber.



Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Terrasser

Vurderinger:

TG: 0

Terrasse utenfor stue er etablert rett på grunn i skifer.

Piper og ildsteder

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

Elementpipe

Vurderinger:

TG: 2

Fritidsboligens pipe består av elementpipe. Det er montert vedovn i stue. Avstander fra pipe og ildsteder til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig. Peis/pipe med sprekke i kappe. Ifølge eier blir dette ordnet før salg.

Etasjeskillere

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

Etasjeskille

Vurderinger:

TG: 1

Etasjeskille mellom 1.etg. og loftsetg består av tradisjonelt etablert bjelkelag i trevirke. Gulvbord som bærende gulv i loftsetg. Ingen feil eller mangler ble registrert på etasjeskille. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik på retninger eller overflater registrert.

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Vurderinger:

TG:

Bad

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

Bad 1.etg.

Vurderinger:

TG: 0

Bad har etablert fliser på gulv og fliser på vegg. Det er montert toalett, innredning med vask og tett dusjkabinett til bad. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk i yttervegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på bad. Bad vurderes å fremstår i god funksjonell stand. Normal levetid på bad er 20 til 25 år med dusjing direkte på vegg og gulv. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.



Rapportansvarlig: Eriksrød Jan T.
Lifjell
3800 Bø
G.nr: 18
F.nr/S.nr:

Bnr: 126
Leilighetsnr:

1813.1.77318
02.11.2010



Badstue 1.etg.

Vurderinger:

TG:

Badstue har etablert fliser på gulv og granpanel på vegger, og har adkomst fra bad.

Vaskerom

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

Vaskerom

Vurderinger:

TG: 1

Vaskerom har etablert skifer på gulv og panel på vegg. Ventilasjon består av ventil i yttervegg. Dør mangler luftespalte.

Vaskerom i god funksjonell stand.

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Toalettrom i loftsetg.

Vurderinger:

TG: 1

Fritidsboligen har etablert toalettrom med wc og vask i loftsetg. Toalettrom har tilluft via flat dørterskel og ventil i taket for utlufting.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Vurderinger:

TG: 0

Innredning består av malt innredning med integrerte hvitvarer. Benkeplaten er i heltre eik. Ventilasjon over komfyr med mekanisk avtrekk som er ført ut mellom yttervegg i bod. Innredning fremstår i god funksjonell stand uten noen feil eller mangler.

Innvendige overflater

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

Fliser, gulvbord og panel

Vurderinger:

TG: 0

Innvendige overflater består av skifer på gulv i vindfang og hall. Eikebord på gulv i stue og soverom. Gulvbord på alle gulver i 2.etg. Panel på alle vegger. Alle flater vurderes å være i god funksjonell stand. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater som vegg, gulv og himlinger.



Rapportansvarlig: Eriksrød Jan T.
Lifjell
3800 Bø
G.nr: 18
F.nr/S.nr:

Bnr: 126
Leilighetsnr:

1813.1.77318
02.11.2010



Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Lakkert trapp

Vurderinger:

TG: 0

Trapp mellom 1.etg. og 2.etg. består av lakkert eiketrap. Forskriftsmessig rekkverk og verneskanke er etablert til trapp.

VVS

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

Armaturer og utstyr.

Vurderinger:

TG: 0

Vannrør er fra byggeår og har tilfredsstillende vanntrykk på takst dagen. Boligen har etablert rør i rør system til vann og plast avløpsrør. Hovedvannrør fra kommunalt nett i plast. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. V V tank på 200 liter.

Avløpslufting til vann og avløp består av lufting av avløp med 70 mm over tak. Ved enkel test med trekk i wc og åpne vannkraner på servant, fungerer avløp tilfredsstillende.

Levetidsbetraktninger:

Normalt intervall for utskifting av blandeventil er mellom 10 og 25 år

Normalt intervall for utskifting av tappebatterier er mellom 10 og 30 år

Elektriske anlegg

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

El anlegg

Vurderinger:

TG:

Hovedsikring består av 50 amper hovedkurs. Det er etablert automatsikringer til fritidsboligen. Ønskes el-anlegg videre vurdert bør dette utføres av el-fagmann.

Terrengforhold

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

Terrengforhold

Vurderinger:

TG:

Terreng består av skrånende terreng. Ok fall fra grunnmur.