



# OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med*  
*- arealmåling*  
*- verdi- og lånetakst*



## **Enebolig** **Åsenvegen 3**

**3690 HJARTDAL**

Gnr. 44 Bnr. 1 Festenr. 1  
HJARTDAL KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Terje Nordbø**

AUTORISERT FORETAK  
**Idland & Lofthus Taksering AS**  
Kjærlighetsstien 23  
3681 Notodden  
35 01 21 21  
Org.nr: 871 055 912

Oppdrag  
6856

Bef.dato  
16.11.2015

Vedlegg  
2



## Om rapporten

### BOLIGSALGSRAPPORTEN 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 takstmenn 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 eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

### 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

Takstmenn 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 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er



kontrollert.

- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
  - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
  - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
  - Bruk av stikktafninger. Stikktafninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
  - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

#### EGNE FORUTSETNINGER

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller på naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Byggetillatelse og ferdigattester er ikke kontrollert for eiendommen, dette bør sjekkes før kjøp. Alder er et symptom på svikt, og referansenivå for objektet er Plan og bygningslovens materielle krav på oppføringstidspunktet, det vil si byggeforskriftene hjemlet i PBL og krav til fagmessig utførelse. I denne anledning gjelder søknads tidspunkt 1972. Datagrunnlag og areal kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysninger kan være ufullstendige, ikke à jour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. Eiers egenerklæring er lagt til grunn for vurderinger.



## Rapportsammendrag

### Sammenfattet annen beskrivelse

#### BELIGGENHET:

Enebolig beliggende på en festet tomt i Åsenvegen, Gvammen, Hjørdal. Nærområdet er i hovedsak småhusbebyggelse og skogsarealer. Rolig og barnevennlig strøk i etablert boligfelt. Tur og rekreasjonsmuligheter i området. Kort veg til skole og dagligvarebutikk.

#### TOMTEN:

Festet tomt. Oppmålt til 1,27 da iflg festekontrakt. Eiendommen er etablert på hovedsakelig flatt opparbeidet tomteareal på ulike plan med enkel avkjøring fra Åsenvegen til gruslagt biloppstillingsplass. Plen, beplantning og stablesteinsmur. Utendørs belysning.

#### BEBYGGELSEN:

Bygningen er oppført i kjente konstruksjoner i 1973. Vedskjul/carport fra 1973.

#### STANDARD:

Ringmur av betong, oppyllt med kultmasser, armert støpedekke og isolert tilfarergolv. Oppført i mineralullisolert bindingsverk over grunnmur. Utvendig har bygningen stående kledning som er overflatebehandlet. Vinduer er av doble glass. Taket er av saltakkonstruksjon og tekket med asfaltimpregneret papp. Innvendig er boligens primærrrom preget av paneler og tapetserte sponplater. Gulv i boligen er preget av behandlet furuplank og banebelegg. Betongdekker i verksted og bod. Vaskerom, bad og toalettrom. Vann er tilknyttet kommunalt nett. Privat septikk. Generelt en normal standard med behov for oppgraderinger.

#### ANDRE FORHOLD:

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Snødekte overflater på befaring gjorde inspeksjon begrenset. Informasjon er hovedsakelig gitt muntlig av omviser, med referanse til egenerklæring.





## Konklusjon tilstand

Frittliggende enebolig fundamentert med ringmur/plate-på-mark fra 1973 som i all hovedsak er i opprinnelig stand, med noen mindre oppgraderinger gjennom årene. Boligen er ikke tilbygd eller endret. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Enebolig fremstår som godt bygget. Utførende Hans Jon Hjartsjø. Det er registrert enkelte forhold som avviker fra normal tilstand, det meste som følge av forventet slitasje og alder på bygningsdeler og komponenter.

Hovedtyngden av vinduer og dører er fra byggeår og fremstår med redusert isoleringsevne og tetthet. Energikravet var mindre da dette bygget ble etablert, og etterisolering, vil redusere oppvarmingskostnader. Drenering og fuktsikring er fra byggeår. Takteking og takrenner/beslag er fornyet i 2008.

Av de større tingene som må påregnes er oppgradering av kjøkken bad/våtrom, og det må påregnes utskiftet deler av sanitært ledningsnett pga høy alder. Luft til luft varmepumpe fra 2013. Banebelegg i vaskerom fra 2014.

Av sviktforhold nevnes behov for utbedring av ytterkledning lokalt, reparasjon av panelvegg på toalettrom, utettheter i blandebatteri ,vaskerom og lekkasje på avløpsrør i benkeskap, kjøkken. El-anlegg med porselensikringer, utført kontroll i 2015.

Bygningen kan ha enkelte skjulte feil og avvik som ikke er avdekket på nåværende tidspunkt, og det bør legges inn i vurdering at nåværende overflaterregistrering ikke har avdekket alle momenter omkring eiendommen. Det er viktig å påpeke at bygningen antas å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i 1973. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Nærmere undersøkelser anbefales på deler av bolig og vedskjul (jfr beskrivelser).



Gnr. 44 Bnr. 1 Festenr. 1  
Enebolig - Åsenvegen 3, 3690  
HJARTDAL  
HJARTDAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK  
**Idland & Lofthus Taksering AS**  
Kjærlighetsstien 23  
3681 Notodden  
35 01 21 21  
Org.nr: 871 055 912



## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

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

**Markedsverdi (normal salgsverdi):** **Kr** **1 100 000**

**Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):** **Kr** **950 000**

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

24.11.2015



Takstmann Terje Nordbø  
IDLAND & LOFTHUS TAKSERING A/S  
(sign)



## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirert av: Tone Astrid Hjartsjø Tlf.: 95851879

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 16.11.2015 - Tone Astrid Hjartsjø gav opplysninger på stedet Tlf.: 95851879  
- Terje Nordbø Tlf.: 91718585

### Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Skjøte	Dagbokført 22.01.1998
	Festekontrakt	Dato 27.07.1972
	EDR	Dato 13.11.2015 Elektronisk utskrift fra Norsk Eiendomsinformasjon
Andre dok./kilder:	Eiers egenerklæring	Dato 16.11.2015
	Rekvirent	Dato 16.11.2015 Rekvirent var tilstede og ga muntlige opplysninger om eiendommen.
	Grunnkart	Dato 13.11.2015

### Kildehenvisninger

Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.

Festekontrakt: Adresse, festetid, kommentar festeforhold

EGNE OBSERVASJONER: Eiendomsnavn, hjemmelshaver, gårdsnr., bruksnr., festenr., festeavgift, konsesjonsforhold, regulering, kommuneplan, forsikringsopplysn., ligningstakst

Rekvirent: Adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp

### Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Det er samsvar mellom egenerklæring og vurderinger gjort på stedet.

### Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Eiers egenerklæring	4
2	Leiekontrakt	1

### Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 44 Bnr. 1 Festenr. 1

Hjemmelshaver: Bortfester: Olav Våle  
Fester: Brit Ingjerd Hjartsjø

Tomt: Festet tomt.

Konsesjonsplikt: Det må søkes konsesjon ved overtakelse av denne eiendommen.

Adkomst: Felles privat stikkvei. Fellesutgifter til vinterbrøyting og vedlikehold må påregnes.

Vann: Tilknyttet kommunalt nett.

Avløp: Tilknyttet privat septikk.

Regulering: Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplan: Ikke innhentet, fås normalt av megler ved et evt salg.



### Festeforhold

Årlig festeavgift:	Kr 2 265
Inngått år:	År 1972
Neste regulering:	År 2022
Festetid utløper:	År 2071
Kommentar:	Festeavgift skal reguleres i 2022, etter KPI. Regulering og vilkår etter gjeldene festekontrakt/tomtefeste lov. Varighet 99 år.

### Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Eika Forsikring. Avtalenummer: 3932417/19
Forsikringstype:	Fullverdi

### Ligningstakst

Ligningstakst:	Kr 241 321 År 2014
----------------	--------------------

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår:	1973. Opplyst på befaring/EDR
Anvendelse:	Eget bruk Brutto grunnflate ca 153m <sup>2</sup> 1 eta

### Vedskjul/Carport

Byggeår:	1973.
Anvendelse:	Brutto grunnflate ca 41m <sup>2</sup>

## Arealer

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://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.

### Primærom- og sekundærom (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.

### Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	153	144	128	16	Tørkerom/gang, verksted, vaskerom, matbod, kjøkken, spisestue, stue, gang, vindfang, 3 soverom, bad, wc Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA. Verksted og matbod er medregnet i S-areal
<b>Sum bygning</b>	<b>153</b>	<b>144</b>	<b>128</b>	<b>16</b>	

### Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Tørkerom/gang, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, gang, vindfang, 3 soverom, bad, wc	Verksted, matbod

### Vedskjul/Carport - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	41				
<b>Sum bygning</b>	<b>41</b>				

## Beskrivelser - Enebolig

### Bygning generelt

#### Bygning, generelt

Beskrivelse: EIENDOMSDATA  
Kommunenr/navn: 0827 HJARTDAL  
Gnr/bnr/festenr: 44/1/1  
Bruksnavn: Brennøyen  
Etablert dato: 01.11.1972  
Omsetningsdato: 22.01.1998  
Omsatt: Skifteoppgjør  
Næringsgruppe: Bolig  
Tettbebygd: Nei  
Tinglyst: Ja  
Fylke: 0800 TELEMARK

#### BYGNINGSDATA

Bygningstype: Enebolig  
Status: Tatt i bruk  
Antall etasjer: 1  
Antall boliger: 1  
Har heis: Nei  
Oppdatert dato: 24.10.2013

#### ADRESSE

Adresse: Åsenvegen 3



Tettbebygd: Nei  
Postnr/sted: 3690 Hjørtedal  
Valgkrets: Hjørtedal  
Kirkekrets: Hjørtedal  
Grunnkrets: Gvammen

**Påkostninger:** Oppgradering eller ekstra standard er medtatt i beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist på befaring.  
Merk at opplysninger om påkostninger, alder mv i vesentlig grad er basert på opplysninger gitt på befaring og at dette i stor grad ikke kan etterprøves.

**Vedlikehold ol:** Vedlikeholdsmangler eller skader er nevnt for hver post i beskrivelsen der hvor manglene klart avviker fra normal slitasje, sett i forhold til bygning eller bygningsdelers alder.  
Forventet levetid på bygningsdeler og komponenter er beskrevet i Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Bygninger er oppført etter en byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.  
Dagens forskriftskrav til isolering, tetthet, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

**Vurderinger:** Bygningensdel er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurderinger av levetider på bygningselement.  
En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid.  
TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedring og vedlikehold av en brukt eiendom.

Det bemerkes i midlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningssdelen er. ( i forhold til f eks sol.)

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har.

Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jfr avhendingsloven § 3-10, 2. ledd.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, og tekniske anlegg/ installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder/fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

Det er stedvis i denne rapporten henvist til dagens byggeforskrifter, dette er kun ment som en orientering.



## Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

### Grunn og fundamenter, generelt

- Beskrivelse:** Bygningen er fundamentert til grus og steinholdige grunnmasser. Ringmurskonstruksjon med oppfylte kultmasser, betongplate og tilfarergulv.
- Vedlikehold ol:** Det er ikke foretatt noen konstruksjonsmessige utbedringer eller endringer av fundamenter.
- Vurderinger:** Ut fra observasjoner er det ingen tegn til vesentlige sprekker eller setninger som har betydning for konstruksjon og stabilitet.  
TG 1-2
- Merknad:** Det er ikke foretatt målinger av radon.

## Drenering

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

### Drenering

- Beskrivelse:** Det foreligger opplysning om drenering fra byggeår.
- Vurderinger:** Dreneringssystemets levetid er i stor grad avhengig av plassering og beskaffenhet av fundamenter og tilfylte masser. TG: 2  
Det anbefales å opprettholde fall på utvendig terreng fra fundamenter for å unngå unødig fukttilsig. Vann fra takrennedløp anbefales bortledet.

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

### Yttervegger

- Beskrivelse:** Vegger er oppført i mineralull isolert bindingsverk i fra byggeår, utvendig påmontert forhudningspapp med stående trekledning. Innvendige overflater av hovedsakelig trepanel/plater.
- Vurderinger:** Enkelte mindre skjevheter må påregnes men ingen vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik. TG: 1  
Konstruksjoner er isolert etter datidens normer.  
Det er ikke foretatt noen kjente konstruksjonsmessige endringer på boligen.  
TG satt ut fra byggeårets standard. Isolasjonsverdier etter datidens normer.
- Merknad:** Forøvrig henvises til obligatorisk energimerking av boliger.
- Levetider:** Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

### Utvendige overflater

- Beskrivelse:** Fasader er utvendig panelt med tømmermannspanel i behandlet utførelse fra byggeår.
- Vedlikehold ol:** Sist malt utvendig i 2000.
- Vurderinger:** Treoverflater har behov for vask og vedlikehold. TG: 2  
Behov for lokale utbedringer ved takrennedløp. TG 3



## 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.

### Vinduer

- Beskrivelse:** Hovedtyngden av vinduer med doble glass fra byggeåret. Sprosseinnfelt, malt utførelse med tilpasset vannbrett og kledningsbord.
- Vurderinger:** Vinduer fremstår med høy alder og reduserte isolerende egenskaper og tetthet.  
Tiltak og vedlikehold må påregnes. Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.  
TG 2-3
- Levetider:** Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

### Ytterdører og porter

- Beskrivelse:** Sidehengslet inngangsdør i malt utførelse til tørkerom. Hovedinngangsdør fra byggeår med malte flater og glassfelt.  
Verandadør med doble glass og sprosser i malt utførelse.
- Vurderinger:** Dører fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.  
Utskiftninger er påregnelig.  
TG 2-3

### Innvendige dører

- Beskrivelse:** Originale finerdører i fra byggeår med innslag av glass.
- Vurderinger:** Dører fremstår i funksjonell stand. Merk alder og slitasjer. TG: 2
- Levetider:** Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## Takkonstruksjon

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

Vindskier, israft og gesimser:

Malte spaltegesimser. Doble malte vindskibord med dekkbord.

**Vurdering:**

Treoverflater fremstår med behov for overflatebehandling og vedlikehold.

Snødekte overflater gjorde inspeksjonen begrenset.

TG 1-2

### Takkonstruksjoner

- Beskrivelse:** Plassbygd sperrekonstruksjon i saltaksform. Adkomst til loft gjennom luke på hovedplan.  
Loft er ventilert med spaltegesimser og tilluftsventiler i gavler.  
Loftshimling er isolert med 100-150mm mineralull.
- Vurderinger:** Det er registrert tilfredsstillende ventilering/klima på kaldtloft. TG: 1  
Enkelte eldre fuktskjolder rundt pipegjennomføring/kondensmerker rundt avtrekkskanal fra toalettrom. TG 2  
Loftshimling er isolert etter datidens normer.



## Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

### Taktekning og membraner

Beskrivelse: Taktro som undertak, påmontert asfaltpapp fra ca 2008

Vedlikehold ol: Utførende; Hans Hjalmar Hjartsjø.

Vurderinger: Snødekte overflater på befaring.  
TG satt ut fra alder.

TG: 1

Levetider: Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

## Renner, nedløp og beslag

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

Metall takrenner med nedløp. Stigetrinn for feiing. Innslisset pipebeslag.

Vurdering:

Snødekte overflater på befaring.

Takrennesystem fra 2008 fremstår i god stand. Behov for bortledning av vann fra nedløp.

Det anbefales nærmere kontroll av pipebeslag.

TG 1

## Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Søyلفundamentert verandaoverbygg hovedinngang med malt gulvplank.  
Profilert rekkverk og bæresøyler. Trapp til terreng.

Vurderinger: Treoverflater fremstår med bruk-og aldringsslitasje. Løpende vedlikehold  
TG: 2  
må påregnes.

## Piper og ildsteder

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

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Teglsteinspipe, utvendig forblendet med tilhørende beslag. Innvendig  
murrussede/malte overflater, tilknyttet gruepeis i stue og Jøtul vedovn i  
gang med etablert feieluke.

Vurderinger: Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og  
ildsteder.

TG: 1

Riktig avstand til brennbart materiale synes å være ivaretatt.

Det anbefales gnistfangerplate ved sotluke. TG 2

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet på befaringsdagen.

Det anbefales kontroll av pipebeslag pga snødekte overflater.

Merknad: På generell basis anbefales det alltid kontroll av piper og ildsteder ved  
omsetning av eiendommer.





## Etasjeskillere

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

### Frittbærende dekker

- Beskrivelse:** Armert støpedekke påmontert forhudningspapp med tilfarere av mineralull isolert 2"x4" med bærende overflate av gulvbord.
- Vedlikehold ol:** Opplysninger angående oppbygging er gitt muntlig på befaring.
- Vurderinger:** Enkelte skjevheter er registrert i overflater men ingen vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik.  
Det ble ikke foretatt nivellering eller andre målinger for planhet. Selve tilfarergulvet er bygget inn og lar seg ikke kontrollere.  
TG 1-2
- Levetider:** Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

## Bad

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

### 1. etasje - Bad

#### Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse:** Betongstøpt dekke påmontert banebelegg med etablert sluk i våtsone. Resterende gulv med vegg til veggtepper.
- Vurderinger:** Det er ved hjelp av Protimeter ikke registrert skadelige fuktverdier rundt sluk i våtsone. Støpejernssluk tilfredsstillende ikke krav til tetthet etter våtromsprinsippet. Gulvmateriell på våtrom bør være fuktbestandige. Det anbefales nærmere kontroll av gulv under teppe angående sluk og avrenningsmulighet fra innstallasjoner ved evt lekkasjer. TG: 2

#### Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse:** Baderomsplater i fra 2000.
- Vurderinger:** Det er ikke registrert skadelige fuktverdier rundt dusj batteri. Normale bruksslitasjer.  
TG 1-2

#### Overflater på innvendig himling

- Beskrivelse:** Malte plater.
- Vurderinger:** Ingen spesielle merknader utover alder.  
TG 1-2

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelse:** Rommet inneholder dusjhjørne med armatur på vegg, servant med togreps blandebatteri, innredning med underskap og benkeplate. Overliggende speil og belysning.
- Vurderinger:** Ingen lekkasje er registrert på servantavløp på befaring. Innredning og installasjoner fremstår med moderate bruksslitasjer. TG: 2



### Luftbehandling, generelt

- Beskrivelse: Veggventil montert på yttervegg.  
Vurderinger: Det anbefales mekanisk avtrekk på våtrom. TG: 2

### 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 vaskerom er også besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besikket og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### 1. etasje - Vaskerom

##### Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse: Banebelegg fra 2014, tilknyttet plastsluk.  
Vurderinger: Overflater fremstår i normal tilstand. Normal utførelse. TG: 1

##### Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse: Malte plater.  
Vurderinger: Normale slitasjer. Merk alder.  
TG 1-2

##### Overflater på innvendig himling

- Beskrivelse: Huntonittplater.  
Vurderinger: Enkelte uregelmessigheter. TG: 2

##### Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelse: Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, vegghengt metallkum med togreps blandebatteri. V.v.bereder fra 1991 på 200 ltr med sikker avrenning til sluk.  
Vurderinger: Utettheter i blandebatteri anbefales tiltak. TG 3  
Installasjoner fremstår med normale slitasjer.  
TG 1-2

### Luftbehandling, generelt

- Beskrivelse: Veggventil på yttervegg.  
Vurderinger: Det anbefales mekanisk avtrekk på våtrom. TG: 2

### Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

#### 1. etasje - Wc

##### Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse: Banebelegg med oppbrett.  
Vurderinger: Overflater fremstår med moderate slitasjer. TG: 2

##### Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse: Malt liggende trepanel.  
Vurderinger: Svikt er registrert i bakvegg etter tidligere fuktskade. Tiltak må påregnes. TG: 3



### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malt trepanel.

Vurderinger: Merk alder.

TG: 2

### Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Rommet inneholder gulvmontert toalett, åpent rørsystem med stoppekran, varmeovn, vegghengt servant med togreps blande batteri.

Påkostninger: Toalett fra 2000. TG 1

Vurderinger: Installasjoner fremstår med moderate slitasjer.  
Merk alder. Defekt varmeovn. TG 3

TG: 2

### Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Ventil montert i himling.

Vurderinger: Tilfredsstillende luftbehandling av sanitærrom. Isolert kanal på loft

TG: 1

## Kjøkken

Visuell observasjon 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.

### 1. etasje - Kjøkken

#### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Innredning med slette fronter, laminert benkeplate med dobbel metallkum med ettgrep blande batteri og overskap. Ventilator kanal med avkast på yttervegg.

Vurderinger: Innredning fremstår med moderate slitasjer.

TG: 2

Lekkasje på avløpsrør anbefales tiltak. Behov for montering av kjøkkenventilator. TG 3

## 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.

### 1. etasje

#### Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Banebelegg og behandlet gulvplank fra byggeår. Betongdekke.

Påkostninger: Banebelegg fra 1995.

Vurderinger: Overflater fremstår med bruksslitasjer. Behov for vedlikehold.

TG: 2

Det er ved hjelp av Protimeter ikke registrert skadelige fuktverdier i betongflater, verksted på tilfeldig valgte steder.

#### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Stående/liggende trepanel.

Vurderinger: Overflater fremstår med normale aldringsslitasjer, normalt vedlikehold. Fuktskjolder er registrert i nedre del av panelbord på verksted som antas å være av eldre dato. Kontroll anbefales.

TG 1-2



### Overflater på innvendig himling

- Beskrivelse: Trepanel og huntonittplater.  
Vurderinger: Ingen spesielle merknader utover alder.  
Eldre fuktskjolder i spontak, verksted.  
TG 1-2

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelse: Offentlig vanntilknytning, privat avløp.  
Hovedvannledning av pvc inn til boligen med stoppekran på toalettrom.  
Innvendig trykkvann av kobber/jern, innvendig avløp av antatt pvc.  
Utvendige bunnledninger er ikke vurdert, antas å være fra bygningens opprinnelse.
- Påkostninger: Utbedringer av rør etter dekningsmessig vannskade i 2000/2014.
- Vurderinger: Det er ikke registrert synlig svikt eller opplyst om pålegg, bortsett fra TG: 2  
nevnte lekkasjer kjøkken/vaskerom.  
Det meste av rørføringer er bygget inn i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere.  
Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det vil være behov for vedlikehold og tiltak i årene som kommer.
- Merknad: Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Info er basert på opplysninger fra selger.

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelse: Hvitt porselen (utstyr: se beskrivelse av de enkelte rom).  
200 ltr v.v.bereder fra 1991 montert på vaskerom med sikker avrenning til sluk.  
Kloakklufting ført over tak i luftelyre.
- Vurderinger: Levetid bereder er 10-25 år. TG: 2  
Ukjent tilstand på utekran

#### Varme, generelt

- Beskrivelse: Oppvarming er basert på vedfyring og elektrisitet/varmepumpe.  
Påkostninger: Luft til luft varmepumpe fra 2013.  
Vurderinger: Ingen spes. anmerkninger. Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet.  
Merknad: Forøvrig se oppvarmingsmerket til boligen på energiattesten.

#### Luftbehandling, generelt

- Beskrivelse: Naturlig ventilasjon, veggventiler i primærrom.  
Vurderinger: Det anbefales mekanisk avtrekk på våtrom og etablering av TG: 2  
kjøkkenventilator.



## Elektrisk 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.

### Elkraft, generelt

- Beskrivelse: El-anlegg med sikringsskap i verkstedrom med porselensikringer og åpent ledningsnett.
- Vedlikehold ol: El-kontroll er utført av Dyrud Elektro AS, 03.11.2015. Mindre avvik.
- Vurderinger: Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå.  
Mrk alder og behov for oppgraderinger

## Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

### Fast inventar, generelt

- Beskrivelse: Garderobeskap integrert på soverom. Lagring i boder.

## Terrengforhold

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

### Bearbeidet terreng, generelt

- Beskrivelse: Eiendommen er etablert på hovedsakelig flatt opparbeidet tomteareal på ulike plan med enkel avkjøring fra Åsenvegen til gruslagt biloppstillingsplass.  
Plen, beplantning og stablesteinsmur. Utendørs belysning.
- Vurderinger: Snødekte overflater på befaring.  
Det anbefales generelt å opprettholde fall på utvendig terreng fra murer for å unngå unødig vanntilslig, samt bortledning av vann fra takrennedløp.

## Beskrivelser - Vedskjul/Carport

### Bygning generelt

#### Bygning generelt

- Beskrivelse: Bygningen er fundamentert til steinholdige grunnmasser, ringmur av plasstøpt betong og støpedekke. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig tømmermannspanel i malt utførelse.  
Vinduer med enkle glass. Sidehengslede inngangsdører i behandlet utførelse. Utkraget balkong med trapp til terreng.  
Plassbygd sperrekonstruksjon i saltaksform, delvis søylefundamentert carportoverbygg. Vindskibord, dekkbord og delvis takrennesystem over inngang med nedløp. Taktekking av asfaltshingel.  
Innredet for lagring.
- Vurderinger: Bygningen fremstår med behov for vedlikehold og tiltak. Riss i mur. TG: 2  
Svikt er registrert i pannbord/vindskibord med behov for utskiftninger.  
Fukt er registrert i bæresøyle til carport. Behov for vedlikehold av kledning/ lokalt utbedring av fuktskader.  
Snødekte overflater gjorde inspeksjon begrenset.





Delvis fravær av takrenner, behov for oppgradering av nedløp.  
Sviktforhold gis TG 3.

## Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

### Årlige kostnader

Årlige kostnader	Årlig festeavgift:	2 265	
	Sum kostnader Kr:		2 265
Offentlige avgifter, forsikring, utgifter til vedlikehold etc er ikke tatt hensyn til i takst.			

### Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Enebolig	2 800 000
Vedskjul/Carport	210 000
Sum normale byggekostnader:	3 010 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 050 000
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>	<b>1 960 000</b>

### Tomteverdi

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

**Normal tomteverdi:** 100 000

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:** 2 060 000

### Markeds- og låneverdi

**Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:** 1 100 000

**Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:** 950 000

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.