



NITO Takst
– tryggere eiendomshandel

Tilstandsrapport for bolig

med arealmåling og
markedsverdi



Frølandvegen 262
3692 SAULAND
Gnr. 75 Bnr. 27
Kommune: 827 HJARTDAL

Befaringsdato: 07.10.2016
Rapportdato: 13.10.2016

RAPPORTANSVARLIG:
Din Taksering AS
Øyvind Reinertsen
Rugdeveien 32, 3617 KONGSBERG
Tel: 97964266
www.dintaksering.no
E-mail: reinertsen@dintaksering.no



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk
<http://takstverifisering.nito.no>



OM TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er 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. Tilstandsrapporten 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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Tilstandsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 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)

Befaringen

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

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.

- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- 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 stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er 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 Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". 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 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 ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
(TG):

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet 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 rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes



feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Egne premisser

Taksten er foretatt etter Nito Takst sine retningslinjer og arealberegninger.

Jeg regner meg som habil og har ingen relasjon til eier.

Taksten baserer seg på opplysninger fra eier.

Taksten er basert på visuell befaring og det er ikke foretatt inngripen i byggets konstruksjoner.

Kunden / rekvirenten skal lese grundig gjennom rapporten før bruk og eventuelt gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil eller mangler i taksten.

Taksten skal brukes i forbindelse med salg.

Oppdraget omfatter ikke: Garasjen.

Boligen er oppført med andre forskrifter enn dagens forskrifter. Det avviker med hensyn til isolasjon, tetthet, ventilasjon, tilgjengelig bolig, brannkrav, rømningsvei osv.

Boligen vurderes etter forskrifter på byggetidspunkt.

Befaring

Rekvirent: Sven Erik Amundsen

Takstingeniør: Øyvind Reinertsen NITO Takst

Rapportansvarlig: Øyvind Reinertsen

Befaringsdato: 07.10.2016

Tilstede: Jorunn (arving) og Sven Erik Amundsen

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Yndestad Amulf Olaf Sten 's dødsbo

Tomteareal: 1011.1m²

Type tomt: Eiet

Matrikkel: Gnr. 75 Bnr. 27

Adresse: Frølandvegen 262 - 3692 SAULAND

Dokumentkontroll

Matrikkel

Eieres egenerklæringskjema er ikke gjennomgått

Konklusjon

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

Grei enebolig på hjørnetomt med 2 etasjer - etasjeplan og loft. Det er krypkjeller under hele boligen.

Boligen er generelt godt vedlikeholdt, men det er noe behov for oppgradering av innvendige og utvendige overflater.

Bad/vaskerom har behov for oppgradering.

Loft er innredet ca 2002.



Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	1995	
Garasje	2005	

Spesielle forhold

Utleieforhold	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Boret	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Konsesjonsplikt	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Forkjøpsrett	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Særeie	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Har boligen livsløpsstandard	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	

Reguleringsmessige forhold

Regulering er ukjent.

Tomt / område / miljø

Tomteareal (m ²) 1011,1	Type tomt <input type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Punktfestet <input checked="" type="radio"/> Eiet
Beskrivelse Relativt flat hjørnetomt med grus/pukk i adkomst og parkeringsområde. Det er opparbeidet plen, hekk og prydbusker.	
Opplysninger om adkomst, vann og avløp Det er offentlig vei, vann og kloakk.	

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 2 100 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	21 %	kr 441 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 1 659 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 180 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	12 %	kr 21 600
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 158 400
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 1 817 400
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 280 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 2 097 000

Frølandvegen 262
3692 SAULAND
Gnr.: 75 Bnr.: 27

Rapportansvarlig:
Din Taksering AS
Øyvind Reinertsen
Rugdeveien 32,
3617 KONGSBERG
Tel: 97964266
E-mail: reinertsen@dintaksering.no



NITO Takst
– tryggere eiendomshandel

Markedsanalyse

Pris er satt med hensyn til beliggenhet, teknisk tilstand, sammenlignbare salg i området og dagens marked.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi:

kr 1 575 000

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Bygg A: Enebolig. - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Etasjeplan.	88	80	76	4
Loft.	39	37	34	3
Sum bygning	127	118	110	7

Bygg A: Enebolig. - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Etasjeplan.	Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.	Bod.
Loft.	Lofistue og soverom.	Bod.

Bygg B: Garasje. - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Etasjeplan.	34	32	0	32
Sum bygning	34	32	0	32

Bygg B: Garasje. - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Etasjeplan.		Garasje/lager.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	162,7	150,2	110,6	39,6

Kommentarer til arealberegningen

Det er krypkjeller under hele boligen, men på grunn av for liten høyde er det ikke målverdig areal. Det samme gjelder loft på garasjen.

Kommentarer til planløsningen

Grei planløsning med god utnyttelse av arealet. Det er delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Bygg : Enebolig.



Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

Vurdering

TG: 1

Det er sand/morene/kulestein i området. Dette ifølge nabo.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 1

Grunnmur i lettklinkerblokker, pusset på synlig side. Det er ikke funnet sprekker i grunnmur.

Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør.
Observasjonene er visuelle.*

Vurdering

TG: 1

Takvann går stort sett til drensrør, dette gjelder ikke takvann fra overbygd inngangsparti - dette går til terreng.

Det er ikke funnet drenskum.

Det er gode drenerende masser i området.

Levetid

Vedlikeholdsintervall på dreneringsrør er 10 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Vurdering

TG: 1

Yttervegger i 15cm bindingsverk, isolert og kledd utvendig med trekledning.

Det er ikke funnet råte i kledningen ved tilfeldig stikktakinger.

Det er behov for overflatebehandling av kledning - TG 2.

Levetid

Normal levetid for behandlet kledning er 20 - 60 år.

Normalt intervall for behandling av kledning er 6 - 12 år.



Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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.

Vurdering

TG: 1

Det er 3-punkts innadslående og fast karms vinduer med 2-lags energiglass fra byggeår.

Enkelte vinduer henger på sidesvingfunksjon og bør justeres - TG 2.

Ytterdør er formstabil med glass.

Balkongdør har skader og vil bli byttet før salg - dette ifølge eiers representant.

Innvendig dører er folierte lettdører med profil på etasjeplan. På loft er det furu fyllingsdører.

Det er noe slark i enkelte lukkemekanismer og det er noe begynnende løs folie på dør til bad/vaskerom.

Det er ikke funnet råte i vinduer eller dører ved tilfeldige stikktakinger.

Levetid

Normal levetid for trevinduer er 20 - 60 år.

Normalt intervall for behandling av vinduer er 6 - 12 år.

Normal levetid for innerdører er 30 - 50 år.

Normal levetid for utvendige dører er 20 - 40 år.

Takkonstruksjon

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

Vurdering

Det er saltak med innredning på loft.

Konstruksjon er ikke sjekket på grunn av mangel på tilgang.

Taktekking

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

Vurdering

TG: 1

Taket er tekket med takplater, sløyfer, lekter og dobbelkrummet betongtakstein fra byggeår.

Det er noe tidsmessig slitasje på takstein, men ikke nok til å gi det en tilstandsgrad 2.

Vindski er kun sjekket fra bakkenivå og ser ut til å være i god stand. Det er behov for overflatebehandling.

Dekkbord er beslått med beslag.

Levetid

Normal levetid for betongtakstein er 30 - 60 år.

Vedlikeholdsintervall for knuste takstein er fortløpende utskifting.



Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

TG: 2

Takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er noe frostsprengning på nedløpsrør. Disse bør skiftes.
Det er heldekkende pipebeslag og stigetrinn for feier.
Takrenner og nedløpsrør får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Levetid

Normal levetid for takrenner og nedløp er 20 - 35 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering

TG: 1

Det er en treterrasse i forbindelse med stue på ca 22m². Rekkverkshøyde er på 95cm. Dette i henhold til krav på byggetidspunkt.
Dekke på terrasse er dårlig vedlikeholdt og har behov for oppgradering - TG 2.
Det er også en treterrasse i forbindelse med inngangsparti på ca 12m². Det er ca 3,5m² av denne som er overbygd i forbindelse med adkomst.
Det er ikke funnet råte i konstruksjoner med tilfeldige stikktakninger.

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.

Vurdering

TG: 1

Det er elementpipe. Det er ikke funnet sprekker i pipe.
Det er montert en kombinert Dover ved/parafinovn i stue og en Jøtul peisovn i loftstue.
Det er dagtank i bod i 1. etasje.
Vedrørende eventuell nedgravd tank for fyringsolje foreligger det ikke opplysninger. Det er synlig påfyllingsmulighet mellom bolig og garasje, men kobberør i krypkjeller er kuttet. Det anbefales ytterligere undersøkelse vedr. tank.
Avstand til brennbart er i henhold til forskrift.

Etasjeskillere

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

Vurdering

TG: 1

Det er isolert etasjeskille i tre.
Skjevheter på etasjeskille er målt med laser på 5 tilfeldige punkt. Avvik i stue og kjøkken: +/- 4mm, største soverom: +/-8mm og loftstue: +/-6mm. Dette er normalt og tyder på stabil grunn.



Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig 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 ikke annet er nevnt.

Vurdering

TG: 1

Det er krypkjeller under hele boligen. Det er adkomst via luke i gulv i bod.

Kjeller var tørr på befaringspunkt.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, men det ble ikke avdekket råte med tilfeldige stikktakninger.

Det er ikke målt unormale avvik på målinger utført med fuktindikator.

Bad, Etasjeplan.

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 besøkt hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

TG: 2

Kombinert bad/vaskerom med toalett, 120cm baderomsinnredning med formstøpt vask, dusj på vegg med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er lufting av rommet via sentralavtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Det er sluk i dusj, men eventuell lekkasje fra toalett, vask og vaskemaskin vil ikke renne til sluk på grunn av oppkant i dusjsone. Dette kan løses med å montere dusjkabinett.

Det er ikke fall til sluk, men det er oppkant ved dør.

Det er våtromsbelegg med oppkant på vegg og vegger er kledd med våtromstapet. Dette fungerer normalt som tilfredstillende membran, men er nå punktert av spiker på ettermontert brystningspanel.

Det er behov for oppgradering av bad/vaskerom.

Det er ikke funnet unormal fukt på badet eller tilstøtende rom på målinger utført med fuktindikator.

Bad får TG 2 på grunn av mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet, manglende fall til sluk, punktert membran og sluk avstengt fra resten med dusjvegger.

Levetid

Normal levetid for bad er 10 -20 år.



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 besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.
Ventilasjon på rommet kommenteres.
Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

Vaskerom på bad.

TG: 2

Levetid

Normal levetid for vaskerom er 10 - 20 år.

Kjøkken

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate med vask, opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk sentralavtrekk. Det er normal slitasje, men noe svelling av benkeplate på grunn av vannsøl.

Sokkel vil bli ordnet før salg.

Kjøkken får TG 2 på grunn av defekt benkeplate.

TG: 2

Innvendige overflater

*Her medtas kun 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.*

Vurdering

Etasjeplan.

Gulv: Våtromsbelegg på bad/vaskerom, sponplater i bod og belegg i gang, 2 soverom, stue og kjøkken.

Belegg er slitt og har noen hull/dårlige skjøter.

Vegg: Våtromstapet/brystningspanel på bad/vaskerom, gipsplater i bod og tapet på resten.

Himling: Himlingsplater.

Loft.

Gulv: Pakett i loftstue og soverom. Det er noe svelling i enkelte skjøter på parkett.

Vegg: Panel.

Himling: Panel.

Overflater er noe tidsmessig utdatert.

TG: 2



Innvendige trapper

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

Vurdering

TG: 1

Åpen furutrapp med barnesikring mellom trinn, rekkverkshøyde ca 90cm og håndløper på vegg.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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.

Vurdering

TG: 1

Vannrør er i kobber, avløpsrør og sluk er i Pvc og varmtvannsbereider er fra 1995.
Det var godt vanntrykk og det ble ikke opplevd trykkstøt på befaringstidspunkt.
Det er ukjent vedrørende eventuell brenselstank - ytterligere undersøkelser bør foretaes.

Levetid

Normal levetid for kobberør er 25 - 50 år.
Normal levetid for bereider er 10 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Det er sikringsskap med merkede kurser, 50 amp. hovedsikring, automatsikringer, 2-faset anlegg og jordfeilbryter på kurs til bad/vaskerom, garasje og utvendig kontakt.
Anlegget er ikke kontrollert da dette kreves spesiell kompetanse eller autorisasjon.

Diverse utstyr

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

Vurdering

TG: 1

Det er montert Toshiba luft til luft varmepumpe i stue ca 2013.
Det er markise i forbindelse med terrasse ved stuen og Luxaflex solskjerming på vindu i loftstue.
Duk på markise er noe slitt.

Terrengforhold

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

Vurdering

TG: 2

Det er lite fall på terreng fra grunnmur. Dette kan føre til økt vanntrykk mot grunnmur dersom drenering svikter.



Bygg : Garasje

Generell beskrivelse.

Vurdering

Grimstadgarasje bygget ca 2005. Bygget er i samme stil som huset.
Det er enkel leddport i gran/furu med Liftmaster portåpner.
Det er dør til garasje. Det er kun i parkeringsplass så resten er beregnet til lager.
Det er trapp til loft, men dette er ikke innredet. Det er delvis gulv.
Innvendig mål: 5,4m x 5,4m + 1,2m x 2,4m.
Loft er ikke målverdig på grunn av at det er høyde under 1,9m.

Underskrifter

Kongsberg, 13.10.2016

Takstingeniør

Øyvind Reinertsen