

Tilstandsrapport for bolig

med arealmåling og
verdi- og lånetakst



Folkestadvegen 349
3804 BØ I TELEMARK
Gnr. 9 Bnr. 459
Kommune: 821 BØ

Vår ref.: 1806
Befaringsdato: 26.02.2016
Rapportdato: 03.03.2016

RAPPORTANSVARLIG:
Aarnes Bygg og Takst
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
www.byggogtakst.no
E-mail: oddvard@byggogtakst.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. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

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

Rapporten er utført som visuell besiktigelse og ingen konstruksjoner er åpnet.

Oppdraget omfatter ikke kontroll av byggesaken med dokumenter og godkjenninger.

Det er ikke foretatt branntekniske vurderinger av bygget bortsett fra vurdering av ildsteders plassering og forhold vedr. pipe.

Det gis ikke TG (tilstandsgrader) på følgende elementer : pipe/ildsteder, VVS og elektrisk anlegg. Dette er fag som ligger utenfor kompetanseområde. Det gis imidlertid informasjon om tilstanden av det som er synlig og åpenbare forhold.

Besiktigelsen foretatt med snødekt tomt og delvis dekket yttertak, tilstanden ikke kontrollerbar i sin helhet.

Oppdraget er utført av en uavhengig NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Befaring

Rekvirent: Anne Kaasas dødsbo

Takstingeniør: Oddvard Aarnes NITO Takst

Rapportansvarlig: Oddvard Aarnes

Befaringsdato: 26.02.2016

Tilstede: Takstingeniør Oddvard Aarnes

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): KÅSA ANNE

Tomteareal: 1760m²

Type tomt: Eiet

Matrikkel: Gnr. 9 Bnr. 459

Adresse: Folkestadvegen 349 - 3804 BØ I TELEMARK



Dokumentkontroll

Det er ikke innhentet informasjon/dokumenter fra offentlig etat av undertegnede når det gjelder forhold vedr. bolig/byggesaker eller av annen karakter for eiendommen.

Informasjon i rapporten bygger på mottatt "meglerpakke" fra advokat Helge Aarnes, samtale med kontaktperson Gunnar Stenstad, Eiendomsverdi A/S sin informasjonsdatabase samt registrert tilstand på befaringdagen.

Generell informasjon om "meglerpakken"

Meglerpakken er informasjon innhentet fra Ambita A/S og består av kommunal informasjon om eiendommen.

Normalt inneholder denne pakken følgende :

- arealinformasjon om tomt, evt. målebrev om det finnes
- bygningsopplysninger som byggeår, tilbygget år, areal på bygg evt. annet
- tegninger, om det foreligger
- ferdigattest / midlertidig brukstillatelse om dette foreligger, evt. bekreftelse på at dette ikke foreligger
- kommunale avgifter
- situasjonskart
- reguleringskart, kommunens arealplankart
- reguleringsbestemmelser
- vann, avløp, veg informasjon om det er offentlig eller private løsninger

(innholdet varierer fra gang til gang avhengig av hva kommunen har liggende på hver enkelt eiendom)

Eieres egenerklærings skjema er ikke gjennomgått

Andre opplysninger

FUKTMÅLING/ UTSTYR.

Utstyr / instrument : Det benyttes MMS Protimeter

Målinger kan bli utført på forskjellige måter :

FUKTSØK : Instrumentet søker via radiobølger om det er fukt i overflatematerialet eller rett bakenfor. Denne type fuktsøk avdekker ikke fukt lenger inne i en konstruksjon. Typisk benyttes instrumentet til søk på flislagte overflater i bad og vaskerom. I kjellere benyttes instrumentet for søk på yttevegger og gulv i betong eller pussede overflater. På utforede vegger i kjellere vil den fange opp fukt om den ligger tett mot den side vi søker fra.

FUKTMÅLING 1: Dette foregår ved instikk i trekonstruksjoner og leses av som en fuktkvote.

FUKTMÅLING 2. Dette foregår ved et hygrometer som monteres på apparatet og RF i luften måles (relativ fuktmenge).



Konklusjon

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

Enebolig med kjeller oppført i 1963. Kjelleren er en råkjeller med noe fuktskader i de innvendig isoleringsselementer (se detaljer i rapport).

Over grunnmuren er boligen ført opp i lett bindingsverk og utvendig kledd med liggende kledning.

Dreneringen er fra byggeår, fukt i kjeller.

Taket har saltaksform og er tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Taktekkingen har blitt fornyet siden byggeår.

Pipe : teglsteinspipe med 2 ildsteder tilsluttet i 1 etg.

Vinduene har blitt byttet og består av 2 lag isolerglassvinduer fra 1975 og 78.

Badet har blitt oppgradert etter byggeår, kjøkkenet er fra byggeår.

Det elektriske anlegget og VVS er i det aller vesentlige fra byggeåret.

På tomten står det også oppført et uthus.

For ytterligere detaljer henvises det til videre lesing av rapporten.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
enebolig	1963	



Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". 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 av boliger" eller annen tolkningstil 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. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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 målereglene.

Bygg A: enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1	82	82	80	2
kjeller	81	76	0	76
Sum bygning	163	158	80	78

Bygg A: enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1	vf. gang, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue	trapperom kjeller
kjeller		trapperom/stort åpent lagerrom, bodrom, gangsone, stort åpent lagerrom

Bygg B: uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1	51	47	0	47
Sum bygning	51	47	0	47



Bygg B: uthus - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1		lager/vedbod, isolert lager

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²		Bruksareal (BRA) m ²	
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	214	205	80	125

Bygg :

Grunn og fundamenter

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

Vurdering

TG: 1

Hvilke masser boligen er fundamentert på er ikke kjent, men består trolig av leire.

Forholdene vurderes stabile.

Fundamenter ble normalt utført i armert betong B-40/50 cm H-20/25 cm, trolig gjelder det for denne boligen også.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 2

TYPE : grunnmuren ført opp i betong med innvendig ytong/sirporex isolasjon.

BEHANDLING: utvendig pusset og malt. Innvendig sees ytongelementene.

ISOLERING: innv. isolert med ytongelementer.

TILSTAND: utvendig sees en del malingsavflassing og pussavskallinger.

Innvendig gis det TG 3 på det isolerende ytong sjiktet (ca. 5 cm). Det er mye avskallinger grunnet rustspreng fra armering, det er også stedvis noe åpent i topp grunnmur og inn mot bunnsvill, det er flere steder å se avskallinger her.



Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør.
Observasjonene er visuelle.*

Vurdering

TG: 3

Dreneringen er fra byggeåret og iflg. informasjon/historikk er det ikke utført noen endringer med denne.
Alder = 53 år.

Synlig grunnmursplast (fuktsikring av grunnmur) kan ikke sees. Det antas at det er benyttet "gudrong" som vil si (vanligvis) 2 lag med oppvarmet asfaltmasse.

Det sees en del fukt i gulv og kjellervegger.

Levetid

Levetid

Forventet levetid for drenering er i følge NBI fra 20 - 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Vurdering

TG: 2

Over grunnmur / ringmur er boligen satt opp i tre (lett bindingsverk). På grunnlag av veggtykkelse og byggemåte på denne tiden skal det være 10 cm. isolasjon i veggene.

Utvendig er det montert liggende trekledning.

Kledningen antas å være fra byggeår, det sees malingsavflassing fra tidligere (nå malt over). Noe dårlige kledningsbord sees på nordveggen (nedre felt), TG 3 på disse.

Ved hjørne sørvest er det råte i enden på hjørnekasse/bord.

Ytterkledningen har en god ytre beskyttelse nå.

På nordveggen er det kjellerlem/adkomst til kjelleren, denne var tildekket og ble ikke kontrollert.

Levetid

Vedlikeholdsintervaller for trepaneler er ved maling 6 - 12 år

ved beis 2 - 4 år

ved dekkbeis 4 - 8 år

Trepaneler utskiftning beregnes fra 20 - 60 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: 2

VINDUER.

Vinduene er i hovedsak (1 etg.) av typen isolerglassvindu (2 lag) fra 1975 og 1978 med luftespalte i karm.

Det store vinduet i stua er med 3 lag isolerglass datert 1978.

Det sees noe svertesopp og litt malingsavflassing på nedre karm på enkelte vindu.

Vinduene i kjelleren er fra byggeåret, disse har mye svertesopp på innsiden, sprekk i et glass. TG 3 på disse.

DØRER.

Hovedinngangsdør med glassfelt, det er ikke pakning i anslaget, døren ser hel og i orden ut.

Verandadøren er fra 1978 og med 2 lag isolerglass, slitt ytterpanel. TG 3 på ytterpanel.

De innvendige dørene er lette glatte dører fra byggeår

I garasjen er det montert en leddport i tre.

TG-1 på dører fra 1997. TG-0 på ny dør.

TG-1-2 på vinduer fra 1997 (TG-2 refereres til isolasjonsevnen)

TG-2 på eldre vinduer og dører.

Levetid

Levetid

I henhold til NBI er normal levetid for vinduer fra 20 - 60 år.

I henhold til NBI er normal levetid for ytterdører av tre fra 20 - 40 år

I henhold til NBI er normal levetid for innerdører fra 30 - 50 år.

I henhold til NBI er normal levetid for malte treporter fra 10 - 20 år.

Vedlikeholdsintervaller for trevinduer ved maling 2 - 6 år

ved beis 1 - 3 år

Trevindu utskiftning beregnes fra 20 - 60 år

Trevindu kontroll og justering og skifting av tetningslister 2 - 8 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

Takform : Saltak

Konstruksjon : plassbyggede takstoler

Ventilering : Ventilert i gavlvegger

Fukt : Ikke registrert

Sopp/råte : Ikke registrert

Treskadeinsekter : ikke sett

Isolering : noe nedtråkk, effektiv ca. 5-10 cm. bør etterisoleres, enkel oppgave.

Annen informasjon :



Taktekking

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

Vurdering

Taktekkingen ble fornyet for noen år siden.

Taket er tekket med: dobbeltkrum betongtakstein.

Undertak: bordet og pappet.

Vindski: vindskibord med vannbord og beslag.

Gesimser: noe malingsavflassing.

TG 1-2

Levetid

Levetid

Intervaller for omlegging av betongtakstein er i NBI anslått til 25 - 45 år.

Forventet levetid for betongtakstein er i NBI anslått til 30 - 60 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskifting av vindski/ vannbord av tre 15 - 25 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

TG: 1

Alder på renner og nedløp: ikke oppgitt, men disse har blitt byttet siden byggeår

Type takrenne : Plastbelagt stålrinne (svart)

Nedløp : Plastbelagte stålrør (svart)

Tilkobling : nedløp hovedtak er ikke tilkoblet avløp, utkast på terreng, ført litt vekk fra grunnmur.

Levetid

Levetid

I henhold til NBI er normal levetid for takrenner og nedløp av stål og sink fra 25 - 35 år.

I henhold til NBI har luftelyrer og ventilasjonshetter en forventet levetid fra 20 - 40 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: 2

VERANDA (vestre side)

Betongplattning (ca. 1 m over terreng) ut fra stue.

Rekkverk i metall, h-90 cm. Det er for store åpninger i rekkverket i forhold til forskriftskrav.

Trappeadkomst til terreng, trapper er i betong (7 opptrinn), trappen har rekkverk.

Tilstanden på betongen er noe mer slitt i ytre kant og med mer karbonatisering (slitasje prosess betong) samt noe mosevekst.

Stedvis avskalling i betongen.

HOVEDINNGANG

Betongtrapp og plattning belagt med skiferheller. En helle var litt løs. Det var tildekket med litt snø slik at ikke hele var synlig.

Det er rekkverk begge sider, det ene rekkverket er litt løst.

Det sees noe avskalling i betongen ved opptrinn.

Feil fall : det er fall inn mot bygget slik at regnvann / vann fra snøsmelting vil renne inn mot veggen. Dette forhold har ført til oppfukning av treverk med noe råte synlig. Det ble også registrert fukt i kjellerhimlingen på innsiden.

TG 3 på dette forhold

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

Type pipe : Teglstein helbeslått over tak

Takstige ikke montert

Til pipen er det tilsluttet følgende ildsteder:

1 etg.

- En mindre vedovn i gangen, dekkplaten på gulvet er litt snau, det samme gjelder avstand til brennbart (dørlist i tre). Det er krav til min. 30 cm. begge steder, målt avstand 25 cm.

- 1 stk. kombiovn (ved/oljefyr) tilkoblet dagtank (trapperom) med åpen rørføring (kobberør) til ovnen, dette sees fra kjellerside, røret er ikke klamret fast.

Feieluke / kammer : kontrollert, det var kun litt sotansamling i sotkammer, feieluken er noe treg. I kjelleren sees det sot og fuktopptak i det nedre området av pipen.

Avstand til brennbart foran ilegget: 5 cm (krav 30 cm) tilfredstillende etter dagens krav.

Avstand til brannmur: cm (krav 10 cm). tilfredstillende etter dagens krav

Med utgangspunkt i at dette er en teglsteinspipe så informeres det om at en teglsteinspipe skal være synlig på alle 4 sider for evt. å oppdage sprekke-dannelser/annen skade. Når det gjelder denne pipen så er den kun synlig fra 3 sider i 1 etg. I soverom er den kledd inn (i klesskapet).



Etasjeskillere

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

Vurdering

Det er foretatt måling med laser i 2 rom i 1 etg.

Målingen ligger innenfor kravet til normalavvik.

God stabilitet i gulvet.

TG: 1



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: 3

GENERELL INFORMASJON :

Konstruksjoner mot terreng vil bli utsatt for en viss kapillær effekt (oppsug av fukt). Mengden av fukttoppsuget vil variere avhengig av type konstruksjon, omkringliggende masser, terrenghellning på utsiden, utførelsen av detaljer samt den varierende nedbørmengde som det hele utsettes for.

Eldre konstruksjoner har normalt dårligere forsvar mot kapillæroppsuget. Nyere konstruksjoner skal ha gode kapillærbrytende sjikt samt fuktavvisende produkter for beskyttelse av konstruksjoner mot terreng.

Tilstanden på dreneringen vil også være viktig. Eldre og tilstoppede dreneringsrør vil medføre at området blir utsatt for mye fukt.

Utførede vegger :

Når konstruksjoner som nevnt over (grunnmuren) lektes ut og isoleres og får en ny overflate vil dette være en risikokonstruksjon.

Risikoen ligger i at fukten kan bli stengt inne i den utførede veggen og at kondensering kan skje i veggen. Hvorvidt dette vil skje er avhengig av de omkringliggende forhold som beskrevet over. Det vil også være avhengig av utførelsen på den utførede veggen. Det er viktig at denne er riktig utført. Byggforsk har gode detaljtegninger og beskrivelser på hvordan slike vegger skal bygges. Det samme vil gjelde for oppførede gulver.

Muggsopp/råtedannelse, tidsfaktoren :

Som det fremgår vil ofte eldre konstruksjoner være mer utsatt. Har konstruksjonen god og riktig utførelse i detaljene vil faren for muggsopp/råtedannelse være minimal til ikke eksisterende. Når konstruksjonen ikke har gode betingelser skjer muggsoppdannelsen raskt og deretter råtedannelse. Tiden det tar er avhengig den mix av elementer/faktorer som konstruksjonen består av.

FORHOLD VED DENNE BOLIGEN.

Det er ingen utførede vegger mot terreng eller oppførede gulv. Alle overflater er synlige.

FUKTSØK :

Fuktsøk direkte på murvegger : det ble foretatt flere fuktsøk. Det ble registrert kraftigere utslag stedvis rundt

FUKTMÅLING : det ble foretatt fuktmåling i himlingsbord (trepanel). I norvestre bod er det fukt i himlingsbordene ut mot yttervegg. Fukten sees tydelig samt soppvekst sees også.

FUKTMERKER : det sees fuktmerker som saltutslag, sopp, samt mørke felter grunnet fukt. Det anbefales å få vasket vekk disse mørkere felter med klorinblandet vann.

SLUTTKOMMENTAR .

Fukten i himlingsbordene langs ytterkant (mot yttervegg) i bod norøst skyldes trolig regnvann/vann fra snøsmelting på trappeplattingen ved hovedinngangen. Plattingen heller innover mot veggen. Det sees råte i treverk langs denne kanten (utvendig).



Bad, 1 etg.

*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 besiktes og kommenteres.
Baderomsinnredninger vurderes.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 2

Gulv / fall : belegg på gulv, fall til sluk.
Vegg / himling : våtromsplater / malt plate.
Innredning : vegghengt liten servanttinnredning, noe fuktsvelling sees på innredningen.
Sluk : sluk i gulv ikke kontrollert da dette var skrudd fast.
Dusjpass/våtsone : dusjkabinett, nyere.
WC : gulvmontert, eldre type.
Ventilasjon : ventil i yttervegg og i himlingen, det er også luftespalte under dørkarm samt spalte i vinduet.
Fuktsøk : ingen unormale resultater av fuktsøket, kun litt forhøyet ved sluk.
Vurdering/annet :
- Badet har blitt pusset opp etter byggeår, det sees noe svertesopp og litt malingsavflassing på nedre vinduskarm.
- grunnet varme over tid fra den veggmonterte stråleovnen (i øvre del av vegg) er det noe malingskrakelering i himlingen (lokalisert til området over ovnen).

Vaskeromsfunksjon : det er opplegg til vaskemaskin med avløp og el-kontakt.

Levetid

Forventet levetid for baderomspanel er 5 - 15 år
Levetid
Intervaller for utskifting av belegg er i NBI anslått fra 10 - 20 år.
Forventet levetid for tapet i våtsoner er i henhold til NBI 5 - 10 år

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Vurdering

se bad



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

TG: 2

Eldre plassbygd kjøkken, skrå overskap (fra byggeår).

Ventilator : montert med kanalføring over tak.

Stål benkeplate 1.5 mtr. med utslagsvask.

Hvitevarer : rapporten tar ikke stilling til om utstyr som komfyr, kjøleskap evt. annet utstyr følger med ved salg av boligen.

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

1 etg.

- soverom nordøst : brun flekk i gulvbelegg.

- soverom vest : vertikal sprekk mellom 2 veggplater (fra vindu og ned til gulvlist).

- stue : rift/sprekk i himlingsduk.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.

Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

TG: 3

Enkel trapp til kjeller, kun med håndrekke en side.

For store åpninger mellom trinn (15 cm), obs vedr. barns sikkerhet (max 10 cm.)

Trappeløpsbredde : 80 cm.

TG 3 gis grunnet manglende sikkerhet



VVS

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

Vurdering

Alder : i hovedsak er installasjon fra byggeår.

Avløpsrør : hovedstammer i soil/støpejern, rustdanneler, iring, sees på utside.

Bunnledning: ikke kjent, antas eldre rør.

Hovedvannledning: ikke sett, antatt plast.

Vannrør : kobberør.

Vanntrykk : normalt.

Varmtvannsbereder : 120 ltr., eldre type, kan være fra byggeår ?

Vann og kloakk : offentlig

Levetid

Levetid

NBI angir følgende forventet levetid for VVS utstyr:

Kobberør og plastrør: 25 - 50 år

Avløpsledninger av plast: 50 år.

Avløpsledninger av støpejern: 30 - 50 år.

Sluk av støpejern: 30 - 60 år.

Sluk av plast: 30 - 50 år.

Tappearmatur: 10 - 25 år.

Vasker, servanter, klosett: 30 -50 år.

Varmtvannsbereder: 15 -25 år.

Elektrisk anlegg

Vurdering

alder / beskrivelse : fra byggeår

Plassering skap : i trapperom til kjeller.

Type sikringer : skrusikringer + 1 automatsikring.

Merkede kurser : merket, men ikke oppdatert, det er hovedsakelig 10A, 1-15A , 1-16A.

Hovedsikring/overbelastningsvern : ikke merket.

Samsvarserklæring : ikke sett. Dette er en lovpålagt erklæring fra installatør der det bekreftes at anlegget er i.h.h.t. gjeldende forskrifter.

Det skal utstedes ny samsvarserklæring for hver jobb som gjøres på et el-anlegg (lovpålegget kom 01.01.1999).



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

ANNET UTSTYR :

- Varmepumpe : Panasonic (luft til luft).
- Markiser : 1 stk. stor + 3 mindre (slitt duk).

Terrengforhold

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

Vurdering

Tomten er flat til svakt skrånende, det er stedvis litt fall inn mot grunnmuren.

TG: 2

UTHUS

Vurdering

På tomten står det oppført et uthus på ringmur, forøvrig i bindingsverk, utv. kledd med låvekledning, stedvis noe råte. Kledningen er malt for ikke så lenge siden.
Taket er tekket med taksteinslignende stålplater, ikke undertak.
Gulvet i uthuset er et grovstøpt og ujevnt betonggulv.
1 rom er adskilt og isolert, det sees fuktskade i vegg.

Enkelte stedvise forhold gis TG 3.

TG: 2



Verdi- og lånetakst

Spesielle forhold

Utleieforhold	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Borett	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 type="radio"/>	
Har boligen livsløpsstandard	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	

Reguleringsmessige forhold

Boligen ligger i et boligfelt i kommunens arealplan.

Kommentarer til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)



Tomt / område / miljø

Tomteareal (m²)
1760

Type tomt

Festet Punktfestet Eiet

Beskrivelse

Tomten var tildekket av snø ved befaringen.

Opparbeidet tomt med plenarealer og noe beplantning.

Eiendommen ligger ca. 4 km. fra Bø sentrum grensende inn mot Folkestadvegen, gangavstand til fornøylesparken "Sommarland".

Tomten er sørøst vendt med gode solforhold.

BØ

Bø er et regionalt senter med et velutviklet handelstilbud, med bl.a. vinmonopol. Godt utviklede skoletilbud, deriblant høyskolen i Telemark avd. Bø. Gullbring kulturanlegg er et meget populært sted med kinosaler, trimtilbud, teater, innendørs hall og stor svømmehall.

Bø er også et kommunikasjonsknutepunkt med buss og togterminal (Sørlandsbanen).

LIFJELL

Lifjell med alpine tilbud ligger kun 10 km unna.

De høyeste områdene på Lifjell ligger i mellomalpin til høyalpin sone, der det er nesten fritt for vegetasjon. Lifjell blir kalt for "Jotunheimen i miniatyr"

Det var på Lifjell den franske vannstoffballongen «Ville de Orléans» («La ville d'Orleans») havnet etter at den kom ut av kurs etter oppstigning i Paris i 1870. Stedet er markert.

TOMTEAREAL :

Iflg. opplysninger fra Bø kommune har det vært foretatt kjøp og salg av tomteareal slik at arealet vil nå være ca. 1760 m².

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Offentlig veg, vann og avløp

Årlige kommunale avgifter utgjør kr. 15.482,-

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 2 300 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	40 %	kr 920 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 1 380 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 200 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	50 %	kr 100 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 100 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 1 480 000
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 400 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 1 880 000



Markedsanalyse

Eiendommen har positive faktorer med sentral beliggenhet i Midt-Telemark og med kort avstand til Bø sentrum. Det siste året er det solgt 62 eiendommer i Bø kommune som har gitt en pris pr. eiendom på kr. 2.020.000,- og kr. 16.100,- pr. m2 P-areal.

Ved å sjekke noe mer områdenært har det de siste 3 år gitt en snittpris pr. m2 P-areal på kr.17.100,-. Snitt pris pr. bolig har ligget på kr. 1.727.000,-

Med bakgrunn i eiendommens egenskaper og tilstand på befaringdagen vurderes markedsprisen til å være kr. 1.400.000,-

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 1 400 000

Anbefalt låneverdi: kr 1 200 000

Underskrifter

Gvarv, 29.02.2016

Takstingeniør



Oddvard Aarnes