



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Gamleveg 96, 3870 FYRES DAL

Gnr 35: Bnr 4
0831 FYRES DAL KOMMUNE
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Halvard Røv
Telefon: 958 48 033
E-post: halroev@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
HR Takst Halvard Røv
3895 EDLAND
Telefon: 95 84 80 33
Organisasjonsnr: 972 410 799



Dato befarng: 26.02.2016
Utskriftsdato: 10.03.2016
Oppdrag nr: 267



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT 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. Tilstandsrapport bolig 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 Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende sertifikater som taksmennene 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 felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig 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 Tilstandsrapporten 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 (bygningdeler). 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, TGO: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TGO 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 bygningdeler, 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 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.

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 EI. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk 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 befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

Egne forutsetninger

Arealer på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type Leica Disto TM8

Tilstandsgraden TG 2-3 kan i enkelte tilfeller benyttes på forhold og bygningsdeler som ikke har synelige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Krav til tetthet, isolering, etc. er forhold som er vanskelig å oppdage/konstatere etter de til en hver tid gjeldende byggeforskrifter.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Takkonstruksjoner og utluftinger vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere da det ofte ikke gjøres kontroll på undertaket. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes.

Badet blir vurdert ut fra visuelle observasjoner og ved fuktmåling. Det er viktig å merke seg levetid å risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger belegg/sluk. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater bør reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglerte er at levetiden reduseres vesentlig.

Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmannen om årganger på bygningsdeler og annen viktig informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysningene er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmannen vil dette være antydning/vurdering fra takstmannen, og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er kun enkelt vurdert. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag gjennomgang av el.anlegg av el. fagmann og gjennomgang av VVS av VVS fagmann, samt kontroll av stedlig brann og feievesen av pipe og ildsted (her er pipe og ildsted godkjent i 2003). Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktningen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, hvitvarer, lagrede gjenstander

lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregningene av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og tidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter. Det er viktig at eiendommen ved salg blir undersøkt for overtakelse selv om det er foretatt en tilstandsanalyse. (Lov om avhending av fast eiendom § 3-10). Takstmannen bes kontaktes om det er ting i rapporten som eier eller kjøper ikke forstår eller er uenig i.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Eiendommen er ett tidligere småbruk. Eiendommen er ikke en landbrukstakst da eiendommen er under 100 mål. Eiendommen består av hovedhus, låve med fjøs og eldhus med uthusdel. Hovedhuset er oppført over to etasjer med en liten krypkjeller under noe av stue og bad/vaskerom. Boligen er i utgangspunktet bygd i ca. 1850 og bygd på i 1894 samt 2. etg. med oppgraderinger/tilbygd i 1978. Overbygd åpent inngangsparti er fra 2010 der inngangspartiet er fundamentert til støpt plate mot grunn. Inngangsdør ble også montert ny i 2010. Boligen ble oppgradert i 1978 med at det ble støpt gulv med varmekabler i på kjøkken. Hall med trapp innenfor åpent overbygd inngangsparti ble det i 2010 revet opp gulv her og lagt nye vannrør i plast til bad/vaskerom fra ny VV-bereder som er montert i hall. Det ble da lagt løs leca mellom bjelker der vannrør er og nye gulv-plater belagt med beleg. Det er også nye avløpsrør i plast som syntes i krypkjeller. Eier opplyser at avløpsrør i grunn helt til septiktank er nye i 2010. Bad/vaskerom er bygd opp nytt i 2010. Ut fra konstruksjon med tykkelse av vegger ser det ut til at langvegg med hall og kjøkken er av stolpekonstruksjon (antatt bindingsverk) da vegger her og litt av gavlvegg mot overbygd inngangsparti er smalere enn ellers av bolig som det er laftet tømmer i konstruksjon som er kledd utvendig. Takkonstruksjon er av bølgeblikkplater som er blitt noen år. Plater spriker litt i skjøter. Pipe og ildsted er iflg. eier godkjent i 2003 da pipe ble rehabilitert. Takstmannen anbefaler likevel å hel-beslå pipe over tak med tanke på tetting for fukt i overgang pipe tak som kan være ett svakt punkt. Pipe og takplater er kun besiktiget fra bakkenivå. Takstmannen har ikke avdekket råte i kledning og listverk utvendig men kledningen har etter hvert alders og værslitasje selv med alminnelig vedlikehold. Vinduer i 2. etg. må ut fra alder og tilstand på vinduer anses å ha gått ut på dato, foruten to mindre vinduer i trappegang og gang men disse to og vinduer i 1. etg. er også blitt 26 år gamle og har ikke dagens standard til tetthet og isolering. Innvendig er boligen foruten bad/vaskerom og ny VV-bereder og vannrør av eldre årgang. Kjøkkenet er eldre og umoderne. Vedovn i stue og en vedovn i ett soverom er i god funksjon. Pipe er som nevnt godkjent og er pusset i etasjer. En ovn i det ene soverom er ikke i bruk da denne ikke er godkjent til bruk og tidligere gruepeis i kjøkkenet er murt igjen da den ikke ble godkjent. Gang i 2 etg. innenfor trappegang og ett soverom var tidligere bad. Her står noen rør-rester igjen.

Eldhus med uthus er av eldre årgang. Enkel dør inn til eldhus. Del med eldhus er av laftet tømmer mens uthusdelen er veggkonstruksjon av åpen trekonstruksjon kledd med låvekledning utvendig. Noe av kledning er det råte i nede mot mark. Det er jordgulv inne i uthus og uthusdel er enkelt fundamentert med bunnsvill i vegg til pæler av steiner. Takkonstruksjon er taksperer med lekter som er tekket med flis og senere lagt bølgeblikkplater på. I eldhus er det gruepeis der pipe og ildsted er godkjent iflg. eier. Eldhusdel har ett lite loft med åpen tilgang fra stige i uthus. Loftet er isolert. Himling innvendig i eldhusdel er av synlige bjelker med panel over mot loft. Gulvet som er uisolert har gulvbord. Grunnmur i eldhusdel er av naturstein (gråstein). Muren på gavlvegg mot vest har siget ut. Dette kan komme av frost i grunn (televiv). Ny eier må påregne oppgradering av eldhus.

Låve og fjøs er fundamentert til mur av naturstein og pilar av stener. Låven står i skråtomt og fjøset har jordgulv og tregulv på gulvbjelker. Det er enkel dør inn til fjøs med tilgangsrom til større rom med båser og tre andre rom som det er tregulv i. Låven over har dobbel enkel sidehengslede porter. Låven har takteking med bølgeblikkplater der en stripe av plater på sør/øst side er litt løse. Del av grunnmur mot gavl ved låvebrua har rast ut. Eier må påregne oppgraderinger av låve og fjøs.

Eiendommen ligger landlig og usjenerert til med utsikt over Fyresdalsvatn. Takstmannen verdsetter tomten noe mer ut fra at det er litt skog. Eiendommen er ikke på mer enn 81,5 mål så skogen er ikke vektlagt kommersielt men ut fra stor tomt og egen ved kan tas ut. Skogen er 65 mål og resten jorde iflg. kart opplysning fra skog og landskap. Det er opparbeidet inngjerdet hage med frukttrær.

Ny eier bør påregne rehabilitering/oppgraderinger på bygg.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir utrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet, størrelse, standard/tilstand og beliggenhet er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi for langsiktig belåning.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 450 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	1 300 000

EDLAND, 10.03.2016

Halvard Røv



Halvard Røv
Byggmester/Autorisert takstmann
Telefon: 958 48 033



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Neal William Battin
Takstmann:	Halvard Røv
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.02.2016. - Neal William Battin . Eier. Tlf. 902 47 086 - Tove Songøygard. Eier. Tlf. 480 99 882 - Halvard Røv. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 958 48 033

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger usjenert landlig og solrikt til med utsikt utover Fyresdalvatn. Det er ca. 1200 meter til Fyresdal sentrum.
Bebyggelsen:	Eiendommen består av enebolig, eldhus/ uthus og låve.
Standard:	Standard er i hovedsak eldre slitt standard. Det ble støpt gulv i kjøkkenet og lagt varmekabler i 1978. Badet er imidlertid bygd nytt i 2010 med moderne god standard. åpent overbygd inngangsparti ble bygd i ca. 1990.
Om tomten:	Tomten er flat i tun og svakt skrånede ellers. Ifølge skog + landskap opplysninger er tomten på totalt 81,5 mål. Dette er av ca. 65 mål skog og resten av jorde, vei osv.
Konsesjonsplikt:	Eier opplyser at det ikke er boplikt på eiendommen
Adkomstvei:	Privat gruset vei ca. 150 - 200 meter fra offentlig vei
Tilknytning vann:	Privat vann fra brønn som deles med 3 andre eiere i området. Eier opplyser at det er denne eiendommen som betaler for strøm koblet til pumpe da de andre tre bruker boligene til fritidseiendom
Tilknytning avløp:	Privat avløp
Andre forhold:	Takstmannen har ikke undersøkt/ vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. For øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Takstmannen har ikke undersøkt/ vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. For øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0831 FYRES DAL Gnr: 35 Bnr: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	81,5 m ² Arealkilde: Areal ifølge skog og landskap
Hjemmelshaver:	Neal William Battin og Tove Songøygard eier hver sin 1/2 part av eiendommen
Adresse:	Gamleveg 96, 3870 FYRES DAL
Kommentar:	Det er også bruksnummer 5 tilhørende gårdsnummer 35. Dette bruksnummeret er utmark/ tomta tilhørende eiendommen. 65 kvm. er skog iflg. eier. Resten er tomt med jorde, vei og tomt der bygg er oppført.



Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2016				
Eier	26.02.2016	Diverde opplysninger			

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Ingen spesielle merknader til eiers egenerklæring ut over tilstand takstmannen blir klar over ved befaring som ikke forventes at eier skal være fullt klar over.

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 79302520. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 7 668.
Skattetakst:	Skattetakst er ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ligningsverdi er ikke opplyst

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1894 Kilde: Eiendomsdata
Anvendelse:	Beboelse
Tilbygg:	År: 1978 Moderisert med støpt gulv med varmekabler på kjøkkentet og nytt stuegulv År: 1990 Åpent overbygd inngangsparti på ca. 5,0 kvm. Vinduer skiftet i 1. etasje År: 2010 Badet er totalrenovert i 2010 til moderne god standard. Inngangsdør er også ny fra 2010

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	65	57	57		
2. etasje	65	57	57		
Sum bygning:	130	114	114	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik med krav til arealmåling etter plan og bygningsloven med krav til høyde under himling.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Hall m/trapp 2, kjøkken, stue, bad/wc/vaskerom	
2. etasje	Trapperom, gang, 2 soverom	

Eldhus/uthus

Eldhus/uthus



Byggeår: 1900 Kilde: Anntatt

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	34	31	15	16	
Sum bygning:	34	31	15	16	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.


Kommentar areal

Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik med krav til arealmåling etter plan og bygningsloven med krav til høyde under himling.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Sove og oppholdsrom	Vedskjul/ lager

Låve med fjøs

Låve med fjøs	
	Byggeår: 1950 Kilde: Anntatt Anvendelse: Låven blir brukt til lagring. I fjøs er det i dag kaniner og høns

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	122	111		111	
2. etasje	122	111		111	
Sum bygning:	244	222	0	222	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik med krav til arealmåling etter plan og bygningsloven med krav til høyde under himling.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Fjøs
2. etasje		Låve

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	<p>Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningsselement. En del bygningsselement 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 en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledene tekst på side 2 i dette dokumentet som forklarer mer om TG / tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks sol).</p> <p>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. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slik forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert noe vesentlig</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normalt tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført iht. de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.</p>

Grunn og fundamenter - Enebolig


Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	<p>Grunnen ser ut til å være av noe fjell samt grus. Takstmannen antar at det er fjell da det kun er en liten krypkjeller som det da var naturlig å lage der det ikke er fjell samt at tomten skrånner slik at det ut mot hage (vest vegg) blir mer høyde. Antatt ut fra byggeår til fylt med stedlige masser rundt mur. Grunnen er forholdsvis flat ved bolig på boligens langvegg mot øst og skrånende vekk fra bolig ellers. Fundamenteringen er av natursteins-mur mot grunn.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Grunnmur er fra byggeår i materiale som ikke blir brukt i dag. Boligen har stått i over hundre år og muren har satt seg. Det er ingen tegn til noen unormale setninger i mur annet enn det som vil være normalt etter at muren og bygget var nytt. Det er luke i gulv i stue til krypkjeller. Krypkjeller er kun en på en liten del av stue og under noe av bad. Resten av mur under bolig lar seg ikke besikte. Grunnmur ser solid ut visuelt fra utside men tilstandsgrad settes ut fra at mur ikke er etter dagens fundamentering og mangel på kontroll av mur under bjelkelag av boligen ellers.</p>

Drenering - Enebolig

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


Drenering

Beskrivelse:	Dreneringen er av til-fylte stedlige masser rundt grunnmur.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dreneringen må ses på som mangelfull da topp-masser gror igjen over tid samt at det ikke på byggetiden ble tettet murer slik som i dag. Takstmannen bemerker likevel at det ikke er rom under bolig kun en liten krypkjeller så fukt som trenger inn og renner i grunn ikke har noen betydning foruten fukt som eventuelt blir stående å prege treverket. Det har vært sopp som har forårsaket råte i krypkjeller (se pkt. 224). Takstmannen kan ikke vite tilstand på drenering der det ikke lar seg kontrollere og tilstandsgrad settes ut fra mangel på kontroll da det ikke er annet tilgang enn den lille krypkjelleren og alder. Her kan det være fornuftig å grave opp på langvegg mot øst som vil ha mest press fra grunn med fukt for så å tette grunnmur med grunnmursplast.	TG: 3 


Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

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:	Veggkonstruksjonen i 1. og 2. etasje er av laftet tømmer. Ytterveggen langs langside mot øst og del av gavl ved overbygd inngangsparti ser ut til å være tilbygd del i antatt bindingsverkkonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen av laftet tømmer er kun synlig på noen vegger i 2. etasje. Konstruksjonen har vanlige avvik på lodd ut fra alder på slik konstruksjon som ikke var uvanlig på byggetiden. Yttervegg av trekonstruksjon med konstruksjon antatt av bindingsverk er sannsynlig isolert med 100 mm mineralull. Veggkonstruksjonen av tømmer og/evt. bindingsverk holder ikke dagens krav til tetthet og isolering. Eier opplyser at det er mus i vegger. Konstruksjonen er foruten litt av tømmer i 2. etg. er innbygd og lar seg ikke kontrollere. Tilstandsgrad settes ut fra alder med mindre/ dårlig isolering og tetthet.	TG: 2 


Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Stående kledning på vegger og vindskibord samt utvendig belistning rundt vinduer og dør	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledning, vindskibord og utvendig belistning med alders og værslitasje. På ett sted har kledningen har vridd/bøyd seg ut i vegg på langvegg mot øst	TG: 2 

Vinduer og dører - Enebolig

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:	Vinduer i 1. etasje er sidehengslede koblede vinduer fra ca. 1990. Vinduer i 2. etasje er 4 stk. eldre sidehengslede vinduer. Det er to topphengslede smale vinduer (kjellervinduer) ett i trappegang fra ca. 1990 og ett i gang som er stemplet i karm fra 1974.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i 1. etasje er ca. 26 år gamle. Disse ser ut til å være alminnelig godt vedlikeholdt og går bra i karm. Vinduer her holder ikke dagens standard til isolering og tetthet. Eldre sidehengslede vinduer i 2. etasje må anses å ha gått ut på dato og gis egen TG3. Vinduer her går ikke bra i karm. To topphengslede vinduer går greit i karm. Ett topphengslede vindu er i ferd med å gå ut på dato iflg. levetidstabeller. Vinduer i 1. etasje og ett topphengslede i 2. etasje er etter levetidstabeller også i ferd med å gå ut på dato. Tilstandsgrad settes ut fra dette og med at vinduer har mindre tetthet og isolering enn dagens krav.	TG: 2 

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Inngangsdør fra overbygd inngangsparti montert ny i 2010.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Inngangsdøren står godt skjermet under overbygd inngangsparti og går bra i karm. Døren holder dagens krav til tetthet og isolering. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Dør inn til bad fra stue er fra 1997 med speilprofil i dørblad. Dører ellers i bolig er eldre dører alle med speilprofiler i dørblad. Eldre dører er lavere enn dagens krav til dører og da spesielt i 2. etasje der dører er ca. 1,80 meter høyde på.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dør inn til bad fra 1997 gis egen TG1. Dører ellers har aldersslitasje og mindre gode dørklinker samt at de går ikke helt godt i karm. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Takkonstruksjon er i trekonstruksjon med taksperrer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjonen er skjult kun åpne gesimser som noe av konstruksjonen er synlig. Det er ikke noe tegn på noe uvanlige skjevheter eller svanker utover det som ikke var uvanlig på byggetiden. Taket holder ikke dagens krav til isolering og tetthet. Konstruksjonen til snøbelastning er heller ikke etter dagens krav. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Taket er tekket med bølgeblikkplater med sinusprofil.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Undertaket lar seg ikke kontrollere men antas at tak-tro er belagt med takpapp. Tak-tro syntes ute i åpne gesimser. Tak-tro mellom synlige sperreføtter står godt skjermet av sol og værslitasje med alminnelige aldersslitasje. Takplater er etter hvert av eldre dato og spriker litt i plateskjøter. Takplater av taksteinsplater på overbygd inngangsparti fra 2010 gis egen TG1 TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Renner, nedløp og beslag - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.	

Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Eldre takrenner på ene langside mot øst og is-bordbeslag på topp vinskiebord ved overbygd inngangsparti fra 2010 når overbygd inngangsparti ble bygd. Beslag i overgang tak/vegg i overbygd inngangsparti til boligen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Is-bordbeslag på overbygd inngangsparti samt beslag i overgang tak/vegg i overbygd inngangsparti er fra 2010 og ser hele fine ut. Disse gis egen TG1. Eldre renner og nedløp på ene langside av bolig av sink ser noe slitt ut fra bakkenivå. Det er ikke montert renner og nedløp på den andre langvegg på boligen. Takstmannen anbefaler å montere renner her. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Tretrapp av svingtrapp mellom etasjer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ett trinn er litt løst mot veggvengen. Det er litt stor avstand mellom spiler på rekkverket ca. 150 mm. Det bør ikke være mer enn 100 mm. Trappen er ellers hel og fin med alminnelige bruksslitasje i trinn. Tilstandsgrad settes ut fra litt løst trinn og litt for stor avstand mellom spiler i rekkverk.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Enebolig

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:	Pusset pipe i 1. og 2. etg. Pipe over tak er forblendet med naturstein. Vedovn i stue og feieluke i kjøkken. Tidligere gruepeis i kjøkken er murt igjen da denne ikke ble godkjent av brann og feievesen. Vedovn i begge soverom i 2. etg. Vedovn i soverom vent mot gavlvegg mot sør er heller ikke i bruk da denne heller ikke er godkjent til bruk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eier opplyser at pipe er rehabilitert i 2003 og godkjent av stedlig brann og feievesen. Pipe er antatt av pusset teglstein og synlig sider i kjøkken og stue. Feieluke er montert i kjøkken. Her er det ikke montert brannsikringsplate på gulv foran feieluke min. 0,30 meter ut fra luke som det i utgangspunkt er krav til, men siden pipe og ildsted er godkjent og med at taksmannen er ikke fagmann på pipe og ildsted settes tilstandsgrad etter opplysning fra eier. Visuelt ser også pipe og brannmur bra ut. Taksmannen har ikke vært på tak og besiktiget pipe, men anbefaler på generelt grunnlag å hel-beslå pipe utvendig med tanke på sikkerhet for lekkasje i overgang pipe/tak som over tid ofte er ett svakt punkt.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Enebolig

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

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskille fra grunn til 1. etasje og fra 1. til 2. etasje i tre-bjelkelag.	
		
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tre- bjelkelag i gang ble i 2010 gulvbord fjernet ved att nytt røropplegg til bad ble fornyet. Det ble lagt leca-kuler mellom bjelkelag som vannrør ligger i. Gulv i kjøkken er støpt med varmekabler som er en god løsning. Eier opplyser at dette ble gjort i 1978. Hvordan dette er utført med tanke på bjelkelag er usikkert. Det er mulig støp er over bjelker eller at bjelker er fjernet og støp er over ny isolasjon. Den beste løsning vil ha vært å fjerne gulvbjelker for så å bygge nytt gulv med tanke på at bjelkelaget ikke kan inspiseres. Gulv i stue opplyser eier at er trekkfullt. Gulvet er ikke isolert med annet enn sagmugg. Gulvet i badet er også støpt over bjelkelag ved rehabilitering av badet. Ved befaring i krypkjeller avdekkes det råte i bærebjelke som bjelkelag hviler på og noe på stubbeloft under mur. Eier opplyser at det her var sopp som forårsaket råte. Eier opplyser at tiltak her har fjernet soppen. Takstmannen ser heller ikke sopp men bemerker at det er vanskelig å avdekke pga. tilkomst ved at det meste av gulvbjelker ikke er krypkjeller under. Takstmannen anbefaler å utbedre råteskadet bjelke samt råte i stubbeloft og sjekke om det er råte over stubbeloft. Råte i bærebjelke og stubbeloft gis egen TG3. Bjelkelag mellom 1. og 2. etg. er også kun isolert med sagmugg. Avvik på vater i gulv er vanlig ut fra alder. TG settes som helhet med det forbehold om at det meste av gulvbjelker ikke lar seg kontrollere.	TG: 2
---------------------------------------	--	-----------

Kjøkken - Enebolig

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Eldre kjøkkeninnredning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredningen er eldre umoderne innredning som må anses å ha gått ut på dato.	TG: 3

Innvendige overflater - Enebolig

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.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etg. har gulvbord som er lagt i 1978 i stue, belegg i kjøkken og hall/m trapp (badegulv beskrives under bad). 2. etg. er det eldre malte gulvbord og belegg i gang.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvbord i stue har litt store sprekker i skjøter og har en del overflateslitasje, men gulvet har jevn overflate. Eldre gulvbord i 2. etg. er det knirk i gulvet noen steder, gulvet bærer preg av alders og bruksslitasje. Belegg i kjøkken og belegg i 2. etg. med alders og bruksslitasje. Det er stygge rør-rester i gang i 2. etg fra det tidligere var bad. Belegg i trappegang i 1. etg. er fra 2010 og gis egen TG1.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. etg. har panel i alle rom foruten bad (bad beskrives under bad). Panel er malt i stue og kjøkken, hall/m trapp har trehvit panel som er nyere. 2. etg. har også trehvit panel i trappegang og gang som også er nyere. Ellers er det synlig konstruksjon av malt laftet tømmer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nyere panel i bolig gis egen TG1. Eldre panel bærer preg av aldersslitasje. Laftet tømmer ser i seg selv at tømmeret er i god stand men overflater har allikevel aldersslitasje. Avvik på lodd i eldre vegger er ikke mer en vanlig ut fra alder. Tilstandsgrad settes i helhet ut fra dette.	TG: 2

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	1. etg. har eldre synlige malte bjelker med malt panel over/mellom bjelker. Panel i kjøkken er malt eldre panel. Himling i hall/m trapp er nyere trehvit panel og himlingen i bad er fra badet ble bygd nytt i 2010. 2. etg. Trehvit panel i trappegang og gang fra nyere tid. Malt eldre panel i soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlingen i bad og hall/m trapp i 1. etg. samt trappegang og gang i 2. etg. gis egen TG1. Eldre himlinger har mer aldersslitasje med noe større sprekker i skjøter. Panel på kjøkken er det litt skader i himlingspanel etter en tidligere vannskade fra 2. etg. der det var tidligere bad som nå er gang. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom	
Beskrivelse:	Våtroms-belegg på gulv med oppbrettkant oppunder veggplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Belegget er helt og fint og gis egen TG1. Det lar seg ikke gjøre å sjekke fall til sluk da sluket ligger under dusjkabinett. Krav til fall på gulv vurderes mot fall min. 0,8 meter ut fra sluk til 1:50 eller min. 1:100 i hele gulvet mot sluk, dette kombinert med krav til min. 25 mm avstand fra topp slukrist til tett bunn av dørterskel. Her ser ut til at høyde fra tett bunn dørterskel til topp slukrist er innenfor 25 mm fall til sluk som det er krav til. Det er ikke fall i gulv ellers. Takstmannen får ikke målt fallet under kabinettet men ved å lyse under kabinettet ser det ut til å være noe fall men ikke innenfor 1:50 0,8 meter ut fra sluk. Dette med mangel på dokumentasjon av oppbygning settes tilstandsgrad. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom	
Beskrivelse:	Baderoms-plater
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderoms-plater er hele og fine med riktig montering. TG: 1 <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig	
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:	Vann og avløpsrør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er lagt nye vann og avløpsrør i 2010. I hall/m trapp ble det montert ny VV- bereder i 2010 der vannrør er lagt i gulv som ble tatt opp og lagt løs leca-kuler mellom bjelker. Vannrør ble her ført inn til bad/vaskerom som ble bygd opp på ny. Vannrør fra VV- bereder til bad/vaskerom i plast. I krypkjeller ses nytt avløpsrør fra 2010 i plast. Eier opplyser at det ble i 2010 lagt nye avløpsrør i grunn helt til septiktank. Det er stoppekran i kjøkkenet til både bolig og vanntilførsel til fjøs. Vannrør i kjøkkenet er av kobber. Vannrør antas å være fra kjøkkengulvet ble støpt og lagt varmekabler i. Hoved-kraner (stoppekran) i kjøkkenet har rusta litt og gis egen TG2. Takstmannen bemerker at han ikke er fagmann på VVs og anbefaler på generelt grunnlag kontroll av fagmann på VVs. Tilstandsgrad blir da satt med dette forbehold og satt ut fra opplysning og det som ses visuelt. TG: 1 <input type="checkbox"/>

Brannslukking, generelt	
Beskrivelse:	Det er brannslukningsapparat av pulver i 1. etg. og brannvarslere montert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret ser ut til å være i orden. TG: 1 <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	Sluk	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sluket ligger under kabinettet og lar seg ikke kontrollere. Belegget skal gå ned i sluk bak klemring. Dette er sannsynlig i orden men siden dette ikke lar seg kontrollere settes tilstandsgraden ut fra det. Det er mulig kabinettet kan tas frem men eier velger å ikke gjøre dette. Takstmannen velger også å la være dersom det skulle skje noe med rør som da takstmannen må ta ansvar for.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	El. vifte i yttervegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El. vifte har sin funksjon i orden.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Enebolig

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. skap montert med automatsikringer fra 2010. Boligen har luftspennsinntak og blir oppvarmet foruten vedfyring av el. ovner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El. anlegg ser visuelt bra ut. Takstmannen ser ikke noe opplagt som gir grunn til å merke samt at det er nytt el. skap fra 2010 der el. opplegget ble kontrollert. Takstmannen bemerker likevel at han ikke er fagmann på el. fag og anbefaler på generelt grunnlag kontroll av el. opplegg av fagmann på el. fag.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Diverse utstyr - Enebolig

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

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	Dusjkabinett, wc og baderoms-innredning. Bad er kombinert med vaskerom, det er opplegg for vaskemaskin som er tilkoblet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning og utstyr er helt og fint.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Eldhus/uthus

Bygning generelt - Eldhus/uthus

Beskrivelse:	Eldhus/ uthus er oppført med konstruksjon av laftet tømmer i oppholdsrom og fundamentert til gråsteinsmur. Åpen trekonstruksjon i vegger og himling i del med vedskjul, kledd med låvekledning utvendig og fundamentert til stener som bunnsvill av vegger hviler på. Takkonstruksjon av taksperrer med lekter som takteking av takplater med sinusprofil. Gruepeis i oppholdsrom med pipe over tak som er forblendet med stein og enkel pipe topp av takplate.	
--------------	---	--



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tømmervegger ser ok ut. Vegger er imidlertid av eldre årgang og har tetthet og isolering ut fra dette. Gulvet er gulvbord på bjelker. Gulvet er ikke isolert. Det er en liten krypkjeller med luke fra gulv. Det er antydning ved at det er noen steder litt grå/hvitte tegn på treverk. Dette kan være sopp. Hvorvidt eventuell sopp er en farlig eller ikke kan ikke takstmannen si da det ikke måles uvanlige fuktighet her men det anbefales ytterligere undersøkelser. Krypkjeller kunne vært noe bedre luftet. Eier opplyser at pipe og ildsted er godkjent. I uthus del er det jordgulv. Det er snødekt rundt mye av vegger så befarings av vegger ned mot mark blir noe mangelfull men det avdekkes litt råte i noen kledningsbord ned mot mark. Takkonstruksjon ser visuelt grei ut men har ikke dagens krav til konstruksjon. Det er tilgang fra vedskjul med stige til åpent loft over laftet del. Loftet er isolert med mineralull. Himlingen inne i laftet del er av synlige bjelker med panel over. Grunnmur av naturstein har i gavlvegg mot vest glidd ut en del. Dette antas å være pga. frost (telehiv) i grunn. det er 2 enkle sidehengslede eldre vinduer i laftet del som må anses å ha gått ut på dato. 2 dører en til laftet del og en til vedskjul er enkle eldre dører. Bygget er av eldre årgang og holder ikke dagens standard. Ny eier må påregne å utbedre bygget over tid.	TG: 2
---------------------------------------	--	-----------

Låve med fjøs

Bygning generelt - Låve med fjøs

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Låven er fundamentert til naturstein av pilarer og litt hel mur. Vegger er oppført i trekonstruksjon og noe laft i fjøs-del. Vegger er kledd utvendig med låvekledning. Takkonstruksjon er tekket med bølgeblekkplater med sinusprofil. På den ene siden er undertaket av eldre treflis. Den andre siden er flis fjernet når takplater på lagt til tekking. Det er 2 sidehengslede porter inn til låve og enkel dobbel-dør inn til fjøs-del. Det er ett rom rett innenfor inngangsdør til fjøset og 3 dører inn til hvert sin del av fjøset. Det er jordgulv i det største rommet og rom rett innenfor inngang. To andre rom med bjelker og gulvbord.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I ett hjørne (nord/ vest) mot gavlvegg til låveinngang er noe av gråsteinsmuren rast ut. Dette bør utbedres og gis egen TG3. Det svikter i gulv i det ene fjøsrommet. Dette rommet tåler ikke mye belastning på gulv og gis også egen TG3. Takplater utvendig er eldre men ser hele ut foruten løs blekkplatestripe sør/øst på tak som eier opplyser. Takkonstruksjonen har ikke dagens krav til konstruksjon, men ser i fra loft ikke noe tegn til skader. Det er noe råte i kledning på vegg som vender mot øst. Her går da også kledningen ned mot bakke. på andre siden skråner tomten slik at kledningen står luftig til. låven er oppført på en tid da det ikke var så nøye med vater og lodd. Det er tydelig svanker ujevnheter langs vegger og på tak. Låven ser likevel i hovedsak grei ut for alder og har stått i mange år. Ny eier må likevel påregne utbedringer og oppgraderinger over tid.	TG: 2

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	7 668
Kommunale avgifter	Kr.	6 388
Kostnader vei	Kr.	2 800
Vedlikeholdskostnader	Kr.	5 000
Sum årlige kostnader	Kr.	21 856

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 622 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	622 000
Eldhus/uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	204 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 155 000
Sum teknisk verdi – Eldhus/uthus	Kr.	49 000
Låve med fjøs		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 392 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi – Låve med fjøs	Kr.	242 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	913 000

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 tomtekostnad:	Kr.	550 000
Sum tomteverdi:	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 463 000

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget





