



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Stallanvegen 3, 3853 VRÅDAL

Gnr 15: Bnr 25
0829 KVITSEID 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: 14.03.2016
Utskriftsdato: 18.03.2016
Oppdrag nr: 274



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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- 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.
- Fuktidikatorutstyr: 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. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, hvitvarer, lagrede gjenstander og 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 utidsmessighet. 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 består av enebolig, garasje og ett lite stabbur. Bolig oppført i 1981 med underetasje og 1. etasje. Underetasjen er vegger av lettklinkerblokker som er pusset på utside. Boligen ligger i skrånende tom. Underetasjen har hovedinngang til bolig i vegg med full høyde under balkong langslangvegg i 1. etg. Vegger av lettklinker mot grunn er uten noen synlige skader og unormale setninger. Drenering på bakvegg og sidevegg på gavler er med grunnmursplast og dreneringsrør opplyser eier at det ble lagt. Grunnmursplast er feil montert ved at side av plast som skal være mot mur vender ut. Plasten er også avsluttet under grunn foruten ett utvendig hjørne. Her ser en at det ikke er montert klemlist på topp plast mot mur som da også antas at resten av grunnmursplasten som er avsluttet under bakke heller ikke har montert. Det er noe kalkutslag av malt murpuss på vegg mot grunn i kjellerstue som antas kommer av fukt fra grunn. Takstmannen anbefaler å grave opp på overside og sider av bolig, ned mot såle å montere ny grunnmursplast avsluttet litt over grunn med klemlist inn til mur. Da anbefales det også å legge nytt drenerør i grunn da drenerør tetter seg ofte over tid. Plate på mark er kun synlig i teknisk rom og i bod-rom ved siden av teknisk rom. Det er ingen indikasjon med at støpt plate på mark er noe galt med skjevheter eller setninger. Gulv som er montert på plate ser stabilt ut, men støpt plate mot grunn på byggetiden ble ofte ikke fuktsikret med plast under støp for å hindre kapillærsug fra grunn. Gulvbord i stue har noen sprekker langsgående. Dette kan komme av tørke materiale men også fra fukt i grunn som årsak. Det måles imidlertid ikke unormal fukt i grunn i teknisk rom og bod som synlig plate på mark er. Det kan likevel ikke utelukkes da fukt fra grunn er forskjellig fra årstider og ved vær. Det er lagt nyere gulv av laminat i underetasje. Disse er hele og fine foruten enendeskjøt i soverom som ikke er tett. Dette ser ut til å være monteringsfeil. Trapp til 1. etg. ser med alders og bruksslitasje grei ut, men det knirker i trapp i nedre del. Badet i 1. etg. er bygd opp nytt i 2009 etter vannskade. Det ble da også i 2009 lagt nye laminatgulv i gang, to boder, hall, vindfang og soverom i underetasjen. I to boder under bad ble det da montert ny panel i himling og på vegg. Boligen har i 1. etg. montert nye vinduer fra 2011 foruten fastkarmvindu i stue som er fra byggeår. Takshingel er lagt ny for ca. 8 år siden iflg. eier. Boligen ellers har standard hovedsakelig fra byggeår. Garasje er bygd i ca. 1985. Stabbur er byggeår satt lik når boligen ble bygd. Se for øvrig mer inngående rapport.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk 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.	1 800 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	1 500 000

EDLAND, 18.03.2016

Halvard Røv



Halvard Røv
Byggmester/Autorisert takstmann
Telefon: 958 48 033

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Inge M. Evja
Takstmann:	Halvard Røv
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.03.2016. - Terje Nekstad. Eier. Tlf. 95879935 - Halvard Røv. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 958 48 033

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelsen:	Enebolig
Beliggenhet:	Boligen ligger med utsikt ut over Vrådalsvatn i ett regulert område med naboer av andre eneboliger i retning syd for Vrådals sentrum.
Bebyggelsen:	Eiendommen består av eneboligen, garasje og ett lite stabbur.
Standard:	Badet er bygd opp nytt i 2009 etter vannskade. Det er skiftet vinduer nye i 1. etg. i 2011, foruten fastkarmvinduer i stue. Nye laminatgulv i hall, vindfang og 2 boder i 2009 i underetasje. Himlingspanel og veggpanel er også nytt fra 2009 i to boder i underetasjen som ligger under bad i 1. etg. Ellers er standard fra byggeår.
Om tomten:	Tomten er svakt skrånende.
Konsesjonsplikt:	Det er konsesjonsplikt i Kviteseid kommune
Adkomstvei:	Privat avkjørsel til felles vei i boligområdet
Tilknytning vann:	Offentlig vann
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp
Andre forhold:	Det rer ett bruksnummer 36 på 2000 kvm. som ligger mot vei, og ett bruksnummer 33 på 300 kvm. nede ved vannet som eies i felles med to andre. Denne eiendommen eier en tredjedel av brn. 33. 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: 0829 KVITSEID Gnr: 15 Bnr: 25
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 631,8 m ² Arealkilde: eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Terje Noralf Nekstad
Adresse:	Stallanvegen 3, 3853 Vrådal
Kommentar:	Det er i tillegg til bruksnummer 25 bruksnummer 36 på 2000 kvm. og ett bruksnummer 33 på 300 kvm. som deles med to andre naboer. Denne eiendommen eier 1/3 del av bruksnummer 33 dvs. 100 kvm.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.03.2016				
Takstmannens egne observasjoner	14.03.2016				
Eier	14.03.2016	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 utover tilstand takstmannen blir klar over ved befaring som ikke forventes at eier skal være fullt klar over.

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 6 000. Ca. årlig premie.
Skattetakst:	Skattetakst er ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ligningsverdi er ikke opplyst

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1981 Kilde: ca. byggeår opplyst fra eier
Anvendelse:	Beboelse

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	87	75	60	15	
1. etasje	93	85	85		
Sum bygning:	180	160	145	15	

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)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, gang, soverom	Teknisk rom, bod 1, bod 2, bod 3
1. etasje	Vaskerom, kjøkken, stue, gang, bad/wc, 2 soverom	

Garasje uisolert

Garasje uisolert	
	Byggeår: 1985 Kilde: Anntatt Anvendelse: Biloppstillingsplass og lager

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	50	42	42		
Sum bygning:	50	42	42	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		Garasjerom, bod

Stabbur

Stabbur	
	Byggeår: 1981 Kilde: Anntatt Anvendelse: Lagring

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	14	12		12	
Sum bygning:	14	12	0	12	

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		

Konstruksjoner

Enebolig


Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse 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). En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, 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
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normaltstand, 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. TG: 2 


Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Grunnen er av fjell der tomten er sprengt ut. Byggegrunn er så av tilførte masser. Fundament er av såle og støpt plate på mark.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt noen konstruksjonsmessig endring av grunn/fundamenter. TG: 1 

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt plate på mark.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke synlig plate foruten i teknisk rom og i en bod. Det er allikevel ingen indikasjoner med noe galt ved støpt plate med unormale ujevnheter, men det var ofte ikke vanlig å fuktsikre plate på mark på byggetiden. Det er noen større sprekker i gulvbord i kjellerstue. Dette kan ha sammenheng med kapilærsug av fukt i grunn. Det måles imidlertid i overflater ikke unormal fukt, men det kan likevel ikke utelukkes. Ved evt. utbedring ved å ta opp gulv anbefales det videre undersøkelser av fukt og da ved fuktsikre plate dersom det er fukt fra grunn. TG: 2 

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Vegger mot grunn i underetasje er av lettklinkerblokker som er pusset utvendig.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegger ser ut til å ha stått seg godt, uten at de bærer preg av setningsskader kun normale aldringssvekkelser.

TG: 1

Drenering - Enebolig

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

Drenering

Beskrivelse:	Drenering er av grunnmursplast samt opplyser eier at det er lagt drenerør i grunn.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmursplasten er synlig i ett hjørne. Grunnmursplast er montert feil ved at knotter på plast vender ut og plasten har ikke montert klemlist på topp mot mur samt at plasten i hovedsak er avsluttet litt under mark. Grunnmursplast skal monteres med knotter inn mot mur slik at luft sirkulerer på innside mot mur og plasten skal avsluttes i overkant mark (ca. 100mm) med klemlist i topp plast mot mur for å hindre fukt å trenge inn bak plast. Drenerør gror ofte igjen etter flere år og må anses å ha mindre drenering her etter hvert. På innside er det på pusset og malt mur mot grunn litt avskalling av murpuss. Dette har sannsynlig med fukt fra utside å gjøre. Det måles imidlertid ikke fukt på befarings med her kan fukt komme og tørke opp avhengig av vær. Takstmannen anbefaler å grave opp å legge ny grunnmursplast og drensledning med til-fylte drenerende masser til mur.

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 stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i 1. etg. er av trekonstruksjon isolert med mineralull.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik på lodd. Konstruksjonen har ingen synlige tegn på skader eller svekkelser. Veggkonstruksjonen holder imidlertid ikke dagens krav til isolering.

TG: 1

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med tømmermannskledning og liggende kledning i trekantgavler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tømmermannskledningen er alminnelig vedlikeholdt. Liggende kledning i gavler ser ut til å ha behov for beis/maling. Det er ikke registrert råte i kledning ved tilfeldig kontroll av noen kledningsbord. Ut fra alder bør ny eier påregne å skifte ut deler av kledning over tid.

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. etg. er to rams sidehengslede isoler-vinduer nye i 2011 foruten fastkarmvindu i stue som er fra byggeår. Vinduer i underetasje er topphengslede vinduer fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer fra 2011 er hele og fine og går bra i karm. Fastkarmvindu i stue ser i utgangspunktet bra ut men er iflg. alder i ferd med å gå ut på dato og gis egen TG2. Vinduer i underetasje bærer preg av aldersslitasje med slitte åpne og lukkemekanisme. Ny eier bør påregne å skifte ut vinduer i underetasje som gis egen TG2 til 3.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Inngangsdør til underetasjen (hovedinngangsdør), dør ut fra vaskerom til overbygd veranda og terrassedør ut fra stue til veranda og terrassedør ut fra soverom til balkong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører er fra byggeår med noe alders og bruksslitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Innvendige dører

Beskrivelse:	I underetasjen er det fire dører med glass-felt, en dørmed speilprofil i dørblad og to enkle dører inn til teknisk rom og til bod. I 1. etg. er det fem dører med speilprofil i dørblad.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører har etter hvert noe alders og bruksslitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Enebolig

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i fagverkkonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved besiktelse fra lofts-luke ser konstruksjonen hel og fin ut. Loftet er ventilert med ventiler i hver gavl og i langsgående gesimser. Gesims langs den ene siden er isolasjonen lagt for tett til undertaket slik at det hindrer god luft tilførsel på denne siden. Dette gis det egen TG2 for	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Undertak er av rupanel med not og fjær. Taket er tekket med shingel ny for ca. 8 år siden iflg. eier.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket er snødekt på befaring slik at taksingel ikke lar seg besikte. Takstmannen forutsetter at takshingel er montert av fagfolk. Undertaket er synlig fra underside i åpne gesimser i gavler og i loft. Undertak ser bra ut.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Helbeslått pipe over tak, vannbrettbeslag montert på vann-brett på vinduer, renner og nedløp i plast.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipebeslag ser fra bakke bra ut. Det er imidlertid snødekt på tak så beslag mot tak ses ikke. Renner og nedløp av plast fra byggeår er utsatt for værslitasje. Renner ser visuelt greie ut men er i ferd med å gå ut på dato og lekkasje i skjøter kan ikke utelukkes. Ny eier bør påregne å skifte ut renner i nær fremtid.

TG: 2



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 med åpne trinn fra byggeår mellom etasjer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappen er hel og fin i trinn og vanger, men knirker i trinn nede i trapp. Ellers med kun alminnelige bruksslitasje.

TG: 2



Piper og ildsteder - Enebolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe antatt av leca-pipe ut fra byggeår. Vedfyring fra ovn i peis i kjellerstue. Peisen er forblendet med naturstein. Vedfyring fra vedovn i stue i 1. etg. Pipe og brannmur i stue er forblendet med teglstein. Pipe har synlig 4 sider i stue.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe og ildsted ser visuelt bra ut og eier opplyser at pipe og ildsted er kontrollert og godkjent for ikke lenge siden. Takstmannen er ikke fagmann på pipe og ildsted og anbefaler på generelt grunnlag kontroll av stedlig brann og feievesen. Tilstandsgrad settes med forbehold om dette.

TG: 1



Etasjeskillere - Enebolig

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

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskille mellom underetasje og 1. etg. er av tre-bjelkelag.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik på vater, skjevheter eller svanker.

TG: 1



Vaskerom - Enebolig

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.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Fliser	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fliser er hele og fine. Fuger ligger litt dypt i fuger. Fuger bør være jevnere med flis. Det er godt fall til sluk og mer enn 25 mm fra topp slukrist til bunn tettet dørterskel. Tilstandsgrad settes ut fra lave fuger i forhold til topp flis, samt at det ikke er dokumentasjon på utførelse.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Våtroms-plater på vegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggplater er i seg selv fine med fuge mellom plater og sokkelflis. På vegg mot kjøkken mangler det fuge mellom veggplate og sokkelflis som er feil ved utførelse. Dette gis det egen TG3 for. Det er mest vanlig å sette plater mot bunn-list til platene som sokkelflis går oppunder. Det er godkjent løsning med fuge mellom plate å sokkelflis. Tilstandsgrad settes ut fra at det ikke er tettet mellom veggplate og sokkelflis på vegg mot kjøkken.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Sluk	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sluk har slukmanskjett klemt ned bak klemring ned i sluk som riktig utførelse.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

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:	Kjøkkeninnredning i furu er ca. 20 år gammel iflg. eier.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skuffer og skapdører går greit i innredningen. Overflater har overflateslitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

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:	I underetasje er det nye gulv av laminat i vindfang, hall, soverom, gang og to boder nye i 2009. To andre boder er det støpt plate. I kjellerstue er det furugulvbord fra byggeår. i 1. etg. er det parkett i stue og gang, laminatgulv i kjøkken og ett soverom. I ett soverom er det nytt laminatgulv fra 2009. (Gulv på bad og vaskerom beskrives under bad og vaskerom).	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Laminatgulv i etasjer fra 2009 er hele og fine foruten en endeskjøt i soverom som ikke er tett. Det antas å være feil ved montering og gis egen TG2. TG1 for gulv ellers fra 2009. Furugulvbord i kjellerstue har noen større sprekker. Dette kan skyldes fuktupptrekk fra grunn som er årsak (se pkt. 221 Gulv på grunn). Laminatgulv i kjøkken og soverom i 1. etg. har litt alders og bruksslitasje og knirker litt. Parkett med alminnelige alders og bruksslitasje har noen svarte flekker i gang som syntes å sitte fast.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	I underetasje er det malt og trehvit panel. Panel i to boder er ny fra 2009. En vegg i kjeller mot grunn er pusset og malt mur. I teknisk rom og en bod er det pusset mur mot grunn. I 1. etg. er det malt panel i stue, glassfiberstrie i kjøkken og ett soverom fra byggeår og panelplater i ett soverom fra 2009. (Vegger i bad og vaskerom beskrives under bad og vaskerom).
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegg-overflater fra byggeår med alminnelige aldersslitasje. Vegg-overflater fra 2009 er hele og fine. Ingen spesielle kommentarer.

TG: 1

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Himlinger i underetasjen er av takplater i hall og vindfang, malt panel i soverom og trehvit panel ellers. Panel i to boder er ny fra 2009. Himlinger i 1. etg. er takplater foruten bad som har malt panel nytt fra 2009.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlinger fra byggeår med alminnelige aldersslitasje. Ingen spesielle kommentarer.

TG: 1

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Flislagt gulv utført i 2009.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fliser og fuger er fine. Det er mer enn 25 mm fra bunn tettet terskel til topp slukrist som er krav. Det er ikke noe fall i gulvet ellers. Dusjkabinett står over flis slik at eventuelt lokalt fall fra sluk er ikke sjekket. Krav i tillegg til min. 25 mm fra tettet bunn dørterskel til sluk med lokalt fall på 1:50 0,80 meter ut fra sluk (1,6mm) eller 1:100 i hele gulv til sluk. Gulvet ser bra utført med fliser og fuger. Tilstandsgrad settes ut fra manglende fall i gulv også med at lokalt fall ikke lar seg kontrollere, samt at det ikke er dokumentasjon på utførelse.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Fliser på vegg ble utført i 2009.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fliser og fuger er hele og fine.

TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig	
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.	

VVS-installasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Vannrør og avløpsrør synlig i bolig er av kobber og plast. VV-bereider i teknisk rom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vann og avløpsrør ser fint ut uten synlige skader. VV-bereider er alder på ukjent da takstmannen ikke ser noe årstall stemplet. Takstmannen er ikke fagmann på VVs og anbefaler på generelt grunnlag kontroll av VVs av fagmann på røropplegget. Tilstandsgrad settes med forbehold om dette.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Sluk
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sluket ligger under dusjkabinett og lar seg ikke kontrollere. Tilstandsgrad settes ut fra mangel på kontroll.

TG: 2

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/wc

Beskrivelse:	El. vifte i yttervegg.	TG: 1 <input type="checkbox"/>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El. vifte fungerer ved funksjon-testing.	

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:	Boligen har luftspennsinnatak. El. skap i teknisk rom med skrusikringer. Det er spotter i himling i bad. Gulv i bad og vaskerom er det varmekabler i. El. vifte i yttervegg på bad.	TG: 1 <input type="checkbox"/>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El. anlegget ser visuelt bra ut det er ingen synlige skader. Takstmannen er ikke fagmann på el. anlegg og anbefaler på generelt grunnlag kontroll av el. anlegg av fagmann på el. anlegget. Tilstandsgraden settes med forbehold om dette.	

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.

Annen utvendig komplettering

Beskrivelse:	Vindskibord med is-bord på topp, gesimsbord og panel i himlinger i overbygd veranda ut fra vaskerom og litt utbygg ut fra gavlvegg ved stue.	TG: 1 <input type="checkbox"/>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Is-bord lar seg ikke besiktige da det er snødekt. Bygningsdeler ellers med alminnelige alders og værslitasje. Tilstandsgrad settes ut fra at bygningsdeler fungerer, også fremover men ny eier må påregne over tid ut fra alder på bygningsdeler å fornye evt. skifte ut.	

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

Beskrivelse:	Wc, baderoms-innredning og dusjkabinett fra 2009.	TG: 1 <input type="checkbox"/>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle kommentarer til innredning og utstyr.	

Garasje uisolert

Bygning generelt - Garasje uisolert

Bygning, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Garasje er antatt oppført i ca. 1985. med støpt plate. Vegger er av lettklinkerblokker på bakvegg i skråtomt opp til bakke og trevegg over bakke. Vegger på sider og fremkant er av trekonstruksjon foruten litt murvegg på litt av sidevegg mot topp grunn. Murvegg er pusset utvendig og innvendig. Vegger er kledd utvendig med tømmermannskledning og liggende i trekantgavler. Det er en sprekk/setning vertikalt i mur på bakvegg. Dette antas å være fra sig i grunn som antas å ha stabilisert seg ut fra at bygget har stått i ca. 30 år. Saltak med fagverkskonstruksjon i tre med undertak av rupanel, tekket med takshingel. Leddport med dør inn ved siden av port på langvegg.	TG: 2 <input type="checkbox"/>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garasje med alminnelige alders, bruks og værslitasje.	

Stabbur

Bygning generelt - Stabbur	
Bygning, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Alder på stabbur er ukjent men er bygd i moderne tid etter bygningsmåte og materialbruk og antas ca. 1980. Fundamentert til støpte betongfundamenter. Bjelkelag med gulvbord. Vegger i trekonstruksjon kledd med stående kledning utvendig og panelt innvendig. Saltak tekket med torv og panelt innvendig. Lav dør inn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stabbur er i god stand. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Beregninger

Årlige kostnader	
Forsikring	Kr. 6 000
Kommunale avgifter	Kr. 16 000
Kostnader vei	Kr. 1 000
Vedlikeholdskostnader	Kr. 6 000
Sum årlige kostnader	Kr. 29 000

Teknisk verdi bygninger	
Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 2 900 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 750 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr. 2 150 000
Garasje uisolert	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 50 000
Sum teknisk verdi – Garasje uisolert	Kr. 150 000
Stabbur	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr. 63 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr. - 17 000
Sum teknisk verdi – Stabbur	Kr. 46 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr. 2 346 000

Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtetekostnad 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 tomtetekostnad:	Kr. 250 000
Sum tomteverdi:	Kr. 250 000

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 25
Kommune: 0829 KVITSEID KOMMUNE
Adresse: Stallanvegen 3, 3853 VRÅDAL

HR Takst Halvard Røv
3895 EDLAND
Telefon: 95 84 80 33



Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 596 000
---	-----	-----------