

Kapteinsgata 35



Velholdt, lettstelt hus, med meget sentral beliggenhet. Nyoppusset

1 etasje med nytt kjøkken (2013) , bad (2014) og kontor (2015). Nye gulv og nymalte flater i alle rom i 1etg. Ny veranda i 2014.

Garasje med el-port og vedbod. Varmepumpe og peis. Altibox ++

KR 1 900 000 + omk.

- Byggår: 1964
- Oppusset: 2013-2015
- Tomt: 1013 m²
- BTA: 212 m²
- P-rom: 81m²
- S-rom: 108m²
- Antall soverom 2 (3)
- Gardsnr: 45
- Bruksnr: 136

Adkomst: Fra E134 tar du av mot Seljord sentrum. Etter ca 1 km i retning vest på Brøløsvegen tar du av til venstre inn på Kapteinsgata. Huset ligger på høyre side etter ca 400m. Huset er merket med til salgs plakat.

Kontaktperson:

MARTIN STENSTAD

Kapteinsgata 35

3840 Seljord

92 22 79 32

martin@seljordbil.no



BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig område, med kort avstand til alle fasiliteter. Kjøpesenter og Seljord sentrum ligger 200-300 meter unna. Barne og ungdomsskole ligger 500 meter unna. Gåavstand til alle nødvendigheter.

BEBYGGELSE:

Veletablert boligområde med eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og småhus. Rolig og fredelig nabolag, med lekeplass i umiddelbar nærhet.

EIENDOMMEN:

Eiendommen er på 1013 m², og bebygd med hus med påbygd garasje og vedbod. Utearealene har blitt vesentlig oppgradert de siste 3 år, og blant annet har gårdsplass og plen blitt oppgradert og utbedret. Huset er bygd i 1964, men betraktelig opppusset fra 2013-2015.

AREAL:

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	120	108	81	27	Garasje, (utv.) kjellernedgang og bod er medtatt i arealer.
Kjeller	92	81	0	81	Kjeller har ikke innredede rom og er dermed sekundærrom.
Sum bygning:	212	189	81	108	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Rom som under befaring var innredet som walk in closet, kan ominnredes eks. til kontor. Det vil da utgjøre ett P-rom.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, bad, vindfang, kjøkken, stue, trapperom, 2 soverom	Walk in Closet, utvendig kjellernedgang/trapperom, garasje, vedbod
Kjeller		Vaskerom, uinnredet kjellerrom, bod, uinnredet kjellerrom, gang, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom

PARKERING:

God parkering på egen tomt, plass til en bil i garasje, ellers 3-4 biler i innkjørsel.

OPPGRADERINGER SISTE ÅR:

Før 2013:

Nye vinduer, etterisolert deler av hus, nye avløpsrør. Generelt vedlikehold.

2013:

Endret planløsning ut mot stue fra kjøkken (åpen løsning)

Nytt kjøkken fra Epoq, med nye hvitevarer (Ventilator, Oppvask, Komfyr, kjøleskap og induksjonsplatetopp)

Ny laminat på kjøkken og stue + nye lister.

Malt kjøkken og stue.

Ny laminat i gang, vindfang og soverom.

Planert innkjørsel, lagt fiberduk og singel foran inngang og garasje.

Kledd inn mur ved inngangsparti med impregnert trevirke.

Byttet vinsjebord og beslag på tak + noe takstein. Malt pipehatter. Malt hus 2 strøk.

Nytt elektrisk på kjøkken. Nye stikk-kontakter og brytere rundt om i 1 etasje. Led-spotter i tak mellom kjøkken og stue

Drenert endevegg av huset + under ny veranda. (brukt drenerør, knotteplast og isolert med styrofoam. Lagt takrenner i rør på ene endevegg til stikkrenne.

Revet deler av gammel betongveranda. Bygd ny stor veranda over gammel betongveranda med bjelkelag i 2x8 og 2x6, samt 4 frostsikre pilarer (gravd ned ca 1 meter på hver) Underlag av styrofoam og pukk.

2014:

Installert varmepumpe (Panasonic) Revet kjellerstue (planen var å bygge ny) Nye panelovner på begge soverom.

2014/2015:

Nye strømkurser til kjeller og garasje + bad. Samt ny lys i trapperom.

Nytt bad med innebygd toalett, nedsenka dusjhjørne, flislagt gulv/dusj, fibo trespo plater på vegger, isolert mot yttervegger og ny isolasjon i gulv og tak, Led-spotter i tak med dimmer, baderoms innredning fra Linn Bad. Regndusj og rette dusjvegger. Varmekabler med digital termostat.

Nytt røropplegg i store deler av huset

Nytt walk in closet / tredje soverom.



VEI/VANN/AVLØP:

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Kan forøvrig nevne at det ble lag nye avløpsrør ut til kommunalt nett i 2006, og at det i resten av hus er nye vann og avløpsrør i 2015, samt ny varmtvannstank.

STANDARD:

Vindfang: har gulv av laminat og vegger er hvitmalt tapet, samt tak i malte takplater.

Gang: har gulv av laminat og vegger er hvitmalt tapet, samt tak i malte takplater.

Soverom 1: har gulv av laminat og vegger er hvitmalt tapet/panel og takess.

Soverom 2: har gulv av belegg og vegger er malt tapet og takess.

Bad: Fibotrespo våtromsplater, fliser på gulv, panel i tak med ledspotter og innredning fra Lind Bad.

Kjøkken: Malte vegger/ kitchenboard, laminat gulv, epoq innredning, integrerte hvitevarer samt spotter i tak.

Stue: Malt tapet, samt malt panel, laminat på gulv, peis og varmepumpe. Utgang til veranda med el-markise.

I kjeller er det 5 store rom til oppbevaring + vaskerom og gang. Mulighet for peis/tvstue, soverom, lagring etc.

Elektrisk anlegg er vesentlig oppgradert i seinere tid med automat-sikringer etc.

Garasjen er bygget inntil boligen med trapperom ned til inngangsdør kjeller, samt bod ved siden. Det er lagt opp utvendig og innvendig strøm + lys. El-port åpner.

UTSTYR:

Altibox-fiber, mulighet for Telenor bredbånd, Canal Digital parabol antenne, samt Rikstv. Persienner og 3 markiser, hvorav en er elektrisk.

OPPVARMING:

Varmepumpe, peisovn og panelovner.

BYGGEMÅTE:

Se vedlagt tilstandsrapport fra Midtbø Bygg AS for detaljert beskrivelse av boligen.

**Kommunale avgifter:**

14657,- per år, faktura 3 ganger i året. Innbefatter: Feiing/tilsyn pipe, renovasjon, kloakk, vann.

Eierskiftforsikring:

Selger har tegnet eierskiftforsikring på boligen. Om evt boligkjøperforsikring ønskes tegnet, ta kontakt med Aktiv Eiendomsmegling ved Anita Ramtoft.

Boligen selges som den er:

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr Avhendingsloves paragraf 3-9.

Egenærklæring:

Egenerklæring er utfylt og ligger som vedlegg. Kjøper bør gjøre seg kjent med denne før budgivning.

Prisantydning / omkostninger:

1 950 000,- (prisantydning) Kostnad for offentlige gebyrer, dokumentavgift m.m. tilkommer kjøper.

Oppgjør/Bud/Oppgjør/Overtagelse:

Budrunde, kontrakt og oppgjør gjennomføres av Aktiv Eiendomsmegling v/ Anita Ramtoft. Overtagelse etter avtale.

Vedlegg:

Boligsalgsrapport

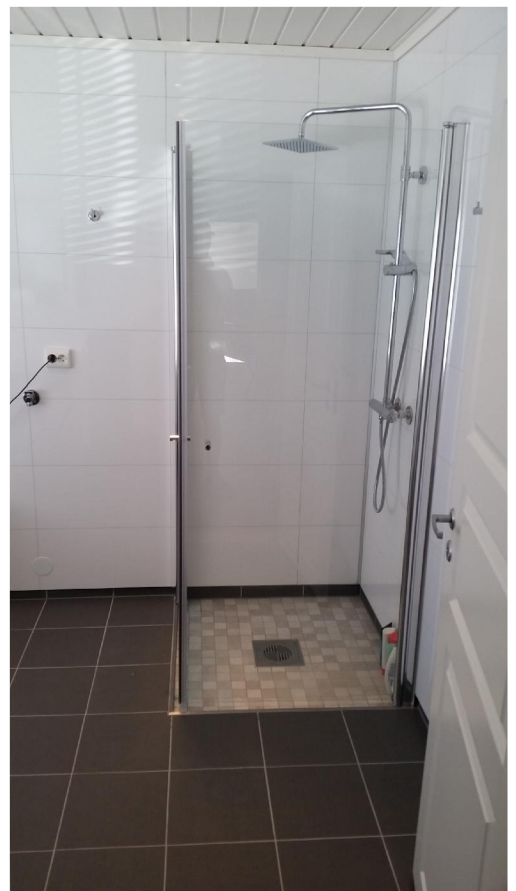
Egenerklæring

Plantegninger

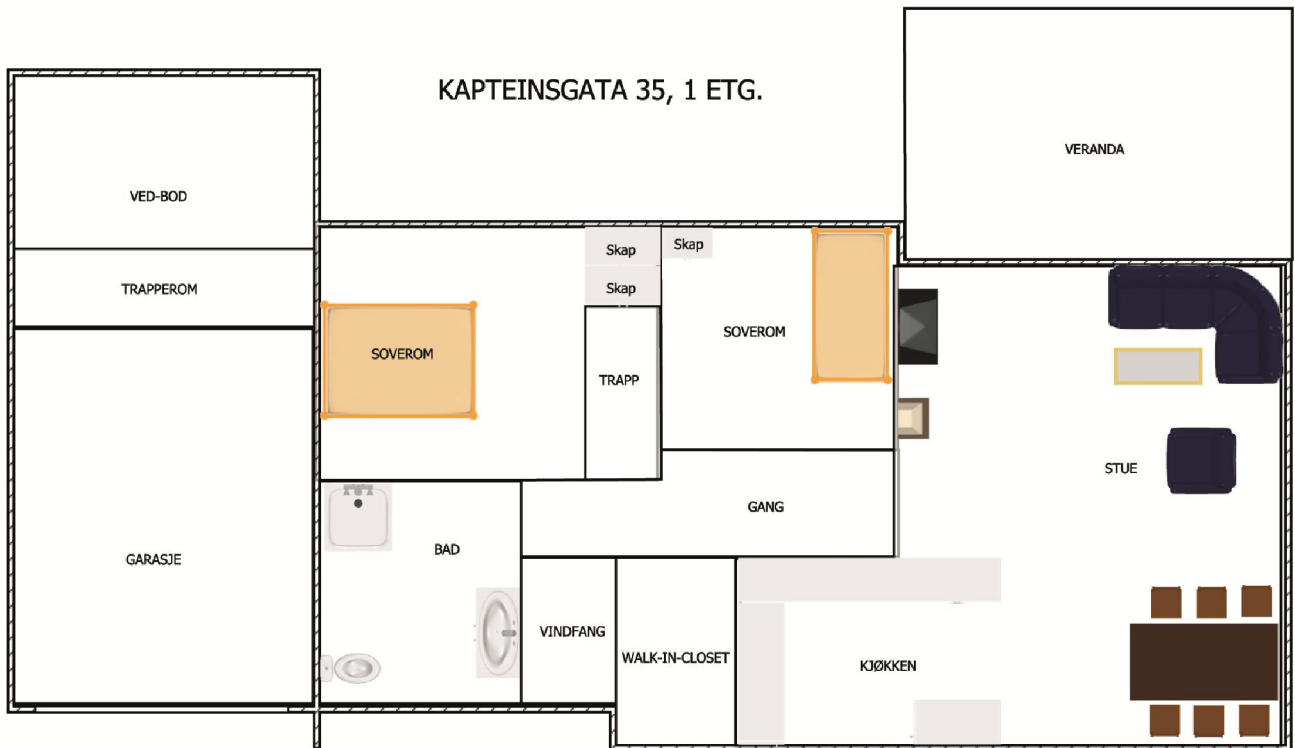
Kart over eiendommen/plankart.

Energiattest

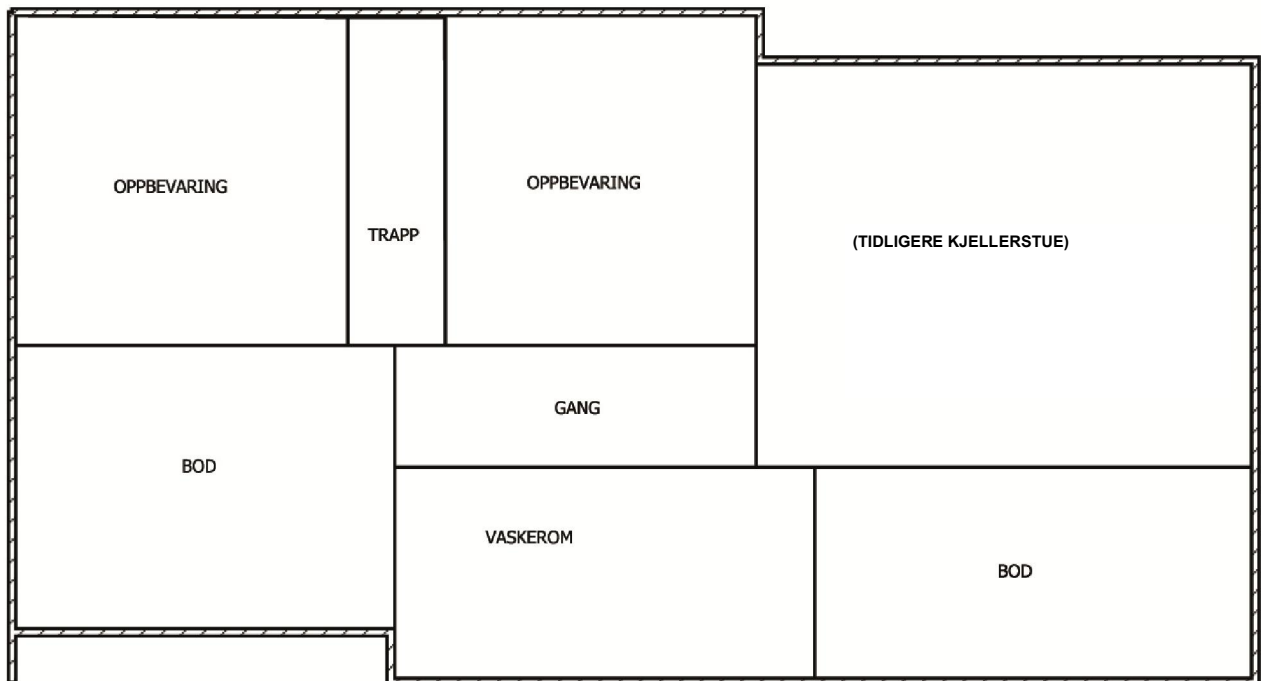
Budskjema.



PLANTEGNINGER 1 ETASJE + U. ETASJE. Ikke målsatt.



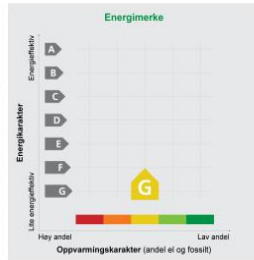
KAPTEINSGATA 35, U. ETG.



ENERGIATTEST



Adresse	Kapleinsgata 35
Postnr	3840
Sted	SELJORD
Andels-/eieforhold	/
Gr.	45
Bnr.	136
Seksjonnr.	
Fester.	
Bygn. nr.	166150892
Boligr.	
Merke.	A2016-601071
Dato	01.05.2016



Eier	Marin Stensstad
Innleidt av	Marin Stensstad

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normalt bruk ved et gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimesse standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normal bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere lettingslister
- Eterisulering av yttertak / loft
- Randsoneisulering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere blafrespjek på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / krypprom
- Eterisulering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da alleisen ble registrert. Nederfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	159
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Ved
Ventilasjon:	Henter varme fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MiniD/Alinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tilrettelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svare@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energitjesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kapteinsgata 35
Postnr/Sted: 3840 SELJORD
Leilighetsnummer:
Bollgrn:
Dato: 01.05.2016 21:41:45
Energienkennnummer: A2016-661071
Ansvarlig for energitjesten: Martin Stenstad
Energimerking er utført av: Martin Stenstad

Grn: 45
Bnr: 136
Seksjonnr:
Festnr:
Bygnnr: 166150892

Bygningmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftelekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og deriblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftelekkasjer

Det kan være utløstheter i blåsning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnflyngelast med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utløstheter ved blåsninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsåke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal oppbre kondens i taket over loftsåke. For etterisolering av yttertak avhenger utførelsesmetode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprrom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelsesmetode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindspærre nederst på utsiden av veggene.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolere loftsåke

Loftsåken isoleres og tettes ved bruk av tetningslister for å redusere varmetap og direkte luftelekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolererte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende oven. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med der utnyttes kun 30 - 55 % av energipotentialt i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinsats (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinsats og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn uketprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glett over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmeledere; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av ryggsjir/høyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparesus hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparesus eller allerede har sparesus kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparesus har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el-apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la varmen reime når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk løkk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energieffektiv enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjel- og frys skal avvises ved behov for å hindre uønsket energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern stov på kjeleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetråker når kaffen er ferdig tråket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldtvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømførbbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren DIN Telemark AS		Oppdragsnr.	--	
Adresse	KAPTEINSGATA 3E		<input checked="" type="checkbox"/> Med verdi- og lånetakst <input type="checkbox"/> Med boligsalgsrapport <input type="checkbox"/> Uten takst		
Postnr.	3840	Sted			SELJORD
Gnr	45	Bnr			136
Snr./andelsnr./askjenr.		Festenr.			
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <small>Hvis nei, krav til BSK/utvidet takst.</small>	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	FRENDE		Polise/avtalenr.	638812	
Selger 1 Fornavn	MARTIN	Etternavn	STENSTAD		
Selger 2 Fornavn		Etternavn			

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse NYTT BAD
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse NYOPUSSET BAD I 2014/2015
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse NYTETSLUK/MEMBRAN/TETTESJIKT
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse JAN STIAN KLEIV
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse DET MESTE AV RØK/AVLØP ER NYTT
- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse MOR BEDAL RØK
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse VAR NOE FUKT I KJELLEN, MEN ER DRENERERT NÅ (2013)
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Initialer selger: MS

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

- Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 9.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 11.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 10.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
15. Selges eiendommen med utleidel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 15.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 15.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
16. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17.
 Nei Ja Beskrivelse
- 16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
19. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, reduser:
 Nei Ja Beskrivelse
- SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**
20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uniktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om International Insurance Company of Hannover SE sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for International Insurance Company of Hannover SE i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).



Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet [her](#).



Her kan du lese mer om hvorfor ha eierskifteforsikring, eller se mer på www.norwegianbroker.no



Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.



Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato

14.04.16.

Sted

Signatur selger 1:

Marthin Stenstad

Signatur selger 2:

Initialer selger: *MS*

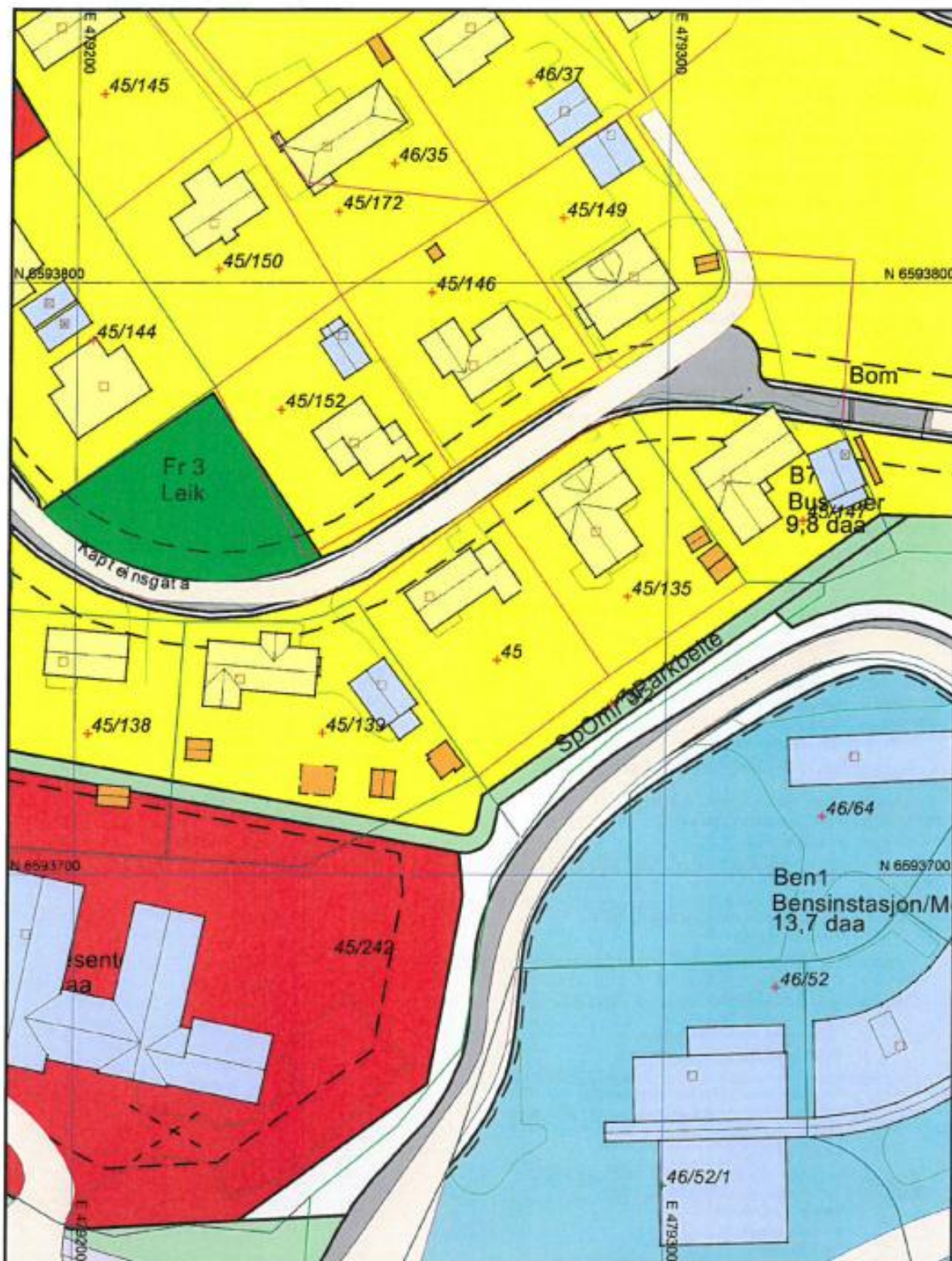
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



45/136 Plankart II del av Seljord s

1:1000

04.04.2016



Kartopplysningar som krevs ved omsetning av eiendommar, skal bestillast skriftleg hos kommunen. Nøyaktigheten på arealet som oppgis i kartet er avhengig av nøyaktigheten på grenseinformasjonen registrert i matrikkelen. Det kan være feil og mangler i



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Kapteinsgata 35, 3840 SELJORD

Gnr 45: Bnr 136
0828 SELJORD KOMMUNE
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Hans Tarjei Midtbø
Telefon: 975 45 770
E-post: htm@midtbobygg.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Midtbø Bygg AS
Bandakslivegen 253, 3849 VRÄLIOSEN
Telefon: 35 07 51 30
Organisasjonsnr: 984 061 579

Dato befaring: 14.04.2016
Utskriftsdato: 28.04.2016
Oppdrag nr: 439



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

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 vurdert ut fra hvordan det visuelt ser ut, og evt. oppgitt alder på komponenter. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eks. blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.



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

Enebolig over to plan fra 1964 beliggende i Seljord sentrum. Bygningen er fundamentert på støpte søiler og ringmurer av blokker med puss. Trebjelkelag i etasjeskillet. Vegger oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon, og takverk utført som saltak av plassbygget W takstoler, en møneretning. Taket er teknet med stein, renner, nedløp og beslag av stål. Innvendig (1 etg.) er boligen betydelig renoveret fra 2013 til 2015. Det er etablert nytt kjøkken i 2013, bad i 2015 og generelt pusset opp golv, vegg og himlingsflater på øvrige rom. Utvendig er boligen normalt godt vedlikeholdt, det kan likevel påregnes noe vedlikehold på eks. fuktsikring mot utvendige murer om det skal innredes rom i kjelleretasje, enkelte vinduer bør på sikt vurderes byttet pga. alder og isoleringsevne, takteking o.l. Tomten er generelt fint opparbeidet, det er fjernet tre og planert på begge sider av huset. Bygningen fremstår i normalt god teknisk stand for alder.

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 befaringstidspunktet; størrelse, standard/tilstand og beliggenhet er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 900 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	1 620 000

VRÅLIOSEN, 28.04.2016

Hans Tarjei Midtbø
Byggmester/Autorisert takstmann
Telefon: 35 07 51 30



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Martin Stenstad
Takstmann:	Hans Tarjei Midtbø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.04.2016. - Hans Tarjei Midtbø. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 97545770 - Martin Stenstad. Eier. Tlf. 92227932

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Hjemmelovergang:	Type: Annet
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et boligområde nær sentrum av Seljord, med gå avstand til de fleste fasiliteter.
Bebyggelsen:	Rundt eiendommen består bebyggelsen av eneboliger, off. bygninger, næringslokaler mm.
Standard:	Boligen er oppført i mur og bindingsverk og har konstruksjonsmessig standard fra byggeår. Utvendig og innvendig fremstår boligen i god bruksstand, normalt og noe utvidet vedlikehold må påregnes.
Om tomten:	Tomten har innkjørsel fra offentlig vei, og opparbeidet med gruset parkering og plener.
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.
Andre forhold:	Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0828 SELJORD Gnr: 45 Bnr: 136
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 013,8 m ² Arealkilde: eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Martin Stenstad
Adresse:	Kapteinsgata 35, 3840 SELJORD

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.04.2016		Fremvist		
Eiendomsdata.no	19.04.2016		Innhentet		
Eier	14.04.2016				
Meglerpakke/dokument	19.04.2016				

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.
Utfylt egenerklæring samsvarer med det takstmannen har fått opplyst og registrert.



Andre forhold

Forsikring:	Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 7 000. Ansatt årspremie.
Skattetakst:	Ikke innhentet.
Ligningsverdi:	Ikke innhentet.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1964 Kilde: Iflg. eier.
----------	-------------------------

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	120	108	81	27	Garasje, (utv.) kjellernedgang og bod er medtatt i arealer.
Kjeller	92	81	0	81	Kjeller har ikke innredede rom og er dermed sekundærrom.
Sum bygning:	212	189	81	108	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal


Rom som under befarung var innredet som walk in closet, kan ominnredes eks. til kontor. Det vil da utgjøre ett P-rom.


Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, bad, vindfang, kjøkken, stue, trapperom, 2 soverom	Walk in Closet, utvendig kjellernedgang/trapperom, garasje, vedbod
Kjeller		Vaskerom, uinnredet kjellerrom, bod, uinnredet kjellerrom, gang, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom

Konstruksjoner

Utendørs

Drenering - Utendørs	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	På vestveggen er det etablert ny drenering i 2013. Da ble det gravd opp, montert fuktsikring inn mot mur + 5 cm. styrofoamplater, lagt drenerør og tilført drenerende masser. Grøft/rør krysser plenen og ut i skråning/bekk. På øvrige murvegger/sider kan det være påført Gudrong, en gummi/asfaltmasse som fungerer som fuktsikring (fra byggeår).
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe fuktmerker på innvendige murer, disse oppstod før det ble drenert. Utbedring og tiltak for fuktsikring kan/må påregnes på sidene som ikke er drenert. To takrennedløp er ført ned i rør og ut i samme grøft som drenerør (endevegg mot vest).
	TG: 2 

Terrengforhold - Utendørs	
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.	
Bearbeidet terreng, generelt	
Beskrivelse:	Terreng rundt boligen består av plener og gruset parkeringsareal ved inngang.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fint opparbeidet terreng med tilfylte masser ved parkering/inngang til boligen, det ble i 2013 gravd opp støpte innkjørselpåler, planert, lagt fiberduk og singel foran inngang og garasje. Forøvrig er det plener. Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt/lett skrånende. Plener på baksiden av boligen er også planert ut i 2013, samtidig ble det fjernet trær o.l.
	TG: 1 

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Standard fra byggeår, boligen har ringmur med trebjelkelag, over bjelkelaget er det bindingsverksvegger samt takverk av trekonstruksjon. Oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelser slik det er opplyst eller registrert. Merk at opplysninger om påkostninger mv. i vesentlig grad ikke kan etterprøves. Påkostninger som er registrert er gjort på grunnlag av datering på bygningsdeler. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normaltilstand, 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 kan være strengere enn de som var da bygningen ble oppført.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Moderat slitte overflater på golv, vegger og himlinger i 1 etg. etter oppussing. Bygningsdelene er gitt TG ut fra generell vurdering og levetidsbetraktninger for bygningselementene. En del bygningselementer kan ha generelle levetider helt ned til 10-15 år (eks: VVB og andre el. komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt 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. innledende tekst på s. 2 i dette dokument 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 fh. til 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 slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er begrenset kommentert.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	---

Bygning, generelt - 1. etasje / Garasje		
Beskrivelse:	Garasje, kjellernedgang og vedbod er tilbygget boligen på endevegg mot nord.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garasjen mm. er fundamentert med støpt plate, vegger av bindingsverk og plassbygget takverk. Taket er tekket med stein, renner/nedløp av stål. Garasjedelen er gipsplatekledd på vegger og himling. Det er montert isolert port, denne har elektrisk åpne mekanisme. Generelt normale aldrings- og bruksslitasjer.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Grunn og fundamenter - Enebolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		

Grunn og fundamenter, generelt		
Beskrivelse:	Stein og grusmasser i grunnen, fundamenter og murer består av støpte såler og lettklinker eller betongblokker med puss, inkl. mur/delevegg. Det er montert ventiler i flere rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antas noe naturlig drenerende masser under boligens fundamenter. Noe sprek/riss i murer er registrert, men anses som moderate og normale på murer/boliger med denne alder. Blir vurdert til generelt stabil grunn ut fra disse observasjoner. I kjeller er det registrert fuktmerker på enkelte flater, dette blir opplyst er utbedret ved at det er gravd opp og montert fuktsikring/drensrør på sørveggen. Kjeller har ikke utpreget rå/fuktig luft. Ventiler er montert i mur, disse lufter ut fuktigheten til en viss grad, men kunne med fordel hatt noe mer kapasitet. Konstruksjoner med kjellere og dårlig utlufting er et kjent problem og bør holdes under oppsikt for å unngå dårlig inneklime.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Støpt plate på mark i hele kjeller etasjen. Støpt plate også i garasje.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige betonggulv med normale forvittringer, mindre sprek og slitasje. Antas det ikke er underliggende lastbærende isolasjon.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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:	Vegger over mur er oppført i bindingsverk med 100 mm. tykkelse.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen fremstår hel og solid. Ingen spesielle avvik av betydning er registrert. 100 mm veggtykkelse, antas det er tilsvarende isolasjonstykkelse (enkelte vegger er etterisolert). Utvendig montert papp før kledningsbord. Kledning består av liggende trebord med fals.

TG: 1

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Utvendige overflater på mur og treverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige murer er pusset, siden ut mot veien er malt i 2014. Trekledning med behandlede overflater, i 2013 ble vegger malt 2 strøk i grått, og karmen/dører + gjerde i hvitt. Generelt normalt godt vedlikeholdt.

TG: 2

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger 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 fra ca. 2001 i 1 etasje. Kjellervindu er noe eldre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gilje, 2 lags isolervinduer, flere med luftespalte. Vinduer i stue har fastkarm, ellers i 1 etg. har vinduer sving/vipp utover, sidehengslet. Alle fremstår med normale aldrings og bruksslitasjer innvendig, enkelte litt "tørre" på utsiden. Stikkprøver på åpne/lukke mekanismer fungerte fint. Ingen registrerte punkteringer på befaringen. Utvendig vannbrett med beslag. I kjeller består de av 2 lags isolerte topphenslede vinduer, disse er pusset inn i mur.

TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Boligen har en inngangsdør, en terrassedør samt bod og kjellerdør. Inngangsdør og terrassedør ut fra stue er isolerte, boddører og kjellerdør er enkle uisolerte (spon) fyllingsdører med panelt utside. Inngangsdør er en "teakdør" med glass. Terrassedør ut fra stue er av type Drammen fra 1982 med isolert glassfelt.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Inngangsdør og terrassedør fungerer fint, normalt vedlikehold må påregnes. Boddører og kjellerdør er slitte og har svakheter m.h.t. isoleringsevne. Disse gis egen TG 2.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innerdører består av originale, slette plate/finerdører. Det er montert to nye MDF dører til bad og walk in closet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedsaklig normale bruks og aldringssslitasjer, enkelte trenger justering.

TG: 1



Takkonstruksjon - Enebolig

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Takkonstruksjonen er oppbygd som saltak av plassbygde W-takstoler på cc. ca. 600 mm. Det er en møneretning i to nivåer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjonen fremstår bra. Det er undertak av rupanel samt kledde gesimser uten luftespalter. Ingen synlige lekkasjer/fukt på befaringen. Det er montert lufteluker i gavler som gir anbefalt gjennomlufting. Vindskier, pannebord o.l. ser hele og fine ut, vindskibord med beslag er fornyet i 2013. Det er ca. 100 mm. mineralull m/papir i taket (glava), det kan være energibesparende å etterisolere på loftet.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Takflater er tekket med stein.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen registrerte skader på taktekkingen under befaring. Antas steinen er byttet en gang etter byggeår, men usikkert når dette er utført. Eier har byttet defekt stein og mønepanner siden 2013. Pga. alder/tilstand kan det påregnes å fornyes taktekking anslagsvis innen 5-8 år.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takfotbeslag, stigetrinn, renner og nedløp av stål. Pipe over tak, luftelyrer og isbord har beslag av stål.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Renner/nedløp og øvrige beslag på tak antas er byttet samtidig med taktekking en gang etter byggeår. Beslag på vindskier er byttet i 2013. Noe skader/avflassing av plastbelegg er registrert på de eldre beslagene. Generelt er renner/nedløp, takfotbeslag, isbordbeslag samt vindskibord i normalt god stand.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig er det impregnerte tretrapper ved inngangsparti og til terrasse ut fra stue. Til kjellerinngang med adkomst i garasje/bod er det en støpt trapp. Innvendig er det retrapp i tre/furu mellom etasjene.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendige tretrapper er nye i 2013. Betongtrapp til kjeller er fra byggeår, denne er i ok stand med normale skader/forvitring for alder. Innvendig retrapp i normalt god stand, har avvik på rekkverk/håndlist mm. ifht. dagens krav (egen Tg 2). Denne er også fra byggetiden.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Treplattung/terrasse ut fra stue, ca. 29 kvm.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrasse er ny i 2013. Denne er bygget over den gamle betongterrassen. Bjelkelaget består av 2x8 og 2x6, samt 4 frostsikre pilarer (gravd ned ca 1 meter på hver), med underlag av styrofoam og pukk. Rekkverk har liggende spiler/bord, alt i impr. treverk.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <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:	Det er en pipe i boligen, denne er oppført i tegl og fundamentert på støpt grunn/støpt golv i kjeller.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipen er helbeslått over tak, beslag er malt i 2013. Innvendige synlige pipeflater i kjeller er pusset, små sprekker/riss er registrert. Synlige pipesider og brannmur i 1 etg. er av malt teglstein. Stue har forøvrig montert vedovn, antas denne er montert for ca. 10 år siden. OK avstander til brennbart materiale ved ildsted. Det blir opplyst at det er normalt god trekk i pipa. Feieluke med tilkomst fra kjeller. Ingen kjente utbedringskrav fra feiervesen.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Enebolig

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

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Bjelkelag av tre i etasjeskillet, med trepanel i himling/underkant. Bjelkelaget er fylt med mineralull.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen store eller vesentlige skjevheter, svikt e.l. er registrert i etasjeskillet. Mindre avvik vil som regel alltid kunne påvises i boliger med denne alder.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bad - 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 baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Flislagt golv m/oppkant. Det er støpt golv med varmekabler og smøremembran. Ikke påvist negative verdier ved fuktmåling på befaringen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badet er totalrenovert i 2015, golvflater fremstår i god stand. Det er nedsenket flisgolv i dusjnise. Nytt sluk og avløpsrør.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Vegger har Fibo trespo baderomsplater med sokkellist, alt nytt i 2015.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Under renovering ble yttervegger påført 5 cm. og isolert, tot. 150 mm. mineralull. Fuktmålinger er utført uten negative verdier. Det er tilgjengelig dokumentasjon og bilder fra renovering av badrom, alt er utført av godkjent håndverker.

TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Himling består av plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand/aldringsslitasje.

TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Badet inneholder Linn baderomsinnredning m/håndvask og speil, dusjvegger i glass og veggmontert klosett. Forøvrig lamper med LED pærer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredninger og garnityr i god stand.

TG: 1

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Mekanisk ventilering.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er montert en fuktstyrt vifte i yttervegg, i tillegg er det vindu. Dør inn til badet har ikke anbefalt luftespalte i terskel. Etablering av luftespalte i dør kan/bør vurderes ut fra bruk.

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 - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Betongstøpt gulv med sluk, dette er antatt støpt ned i 2006 samtidig med nytt avløpsrør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale bruksslitasje og forvittringer.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Vegger består av mur/puss.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige veggflater er pusset, flater har noe sprekker/riss og avflassing.

TG: 2

Overflater på innvendig himling - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Himling består av trepanel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldringsslitasje.

TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Vaskerommet inneholder vvs/rørinnstallasjoner, varmt vannstank og tilkobling for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørøpplagg mm. i god stand, det meste er fornyet fra 2013. Det er montert utekran.

TG: 1



Luftbehandling, generelt - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Manuell ventilering.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lufteventil montert i yttervegg, i tillegg vindu.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <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.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Laminat på gulv (2013).	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hele og fine gulv med normale bruksslitasjer.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Vegger har malte platekledninger. Felt mellom benkeplate og overskap har Fibo kitchen-board plater. Endret planløsning mellom stue og kjøkken i 2013 (åpen løsning).	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader utover normale bruksslitasjer.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Himling består av plater. Det er montert LED-spotter i tak mellom kjøkken og stue.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldringslitasjer.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Hvit innredning med formpressede fronter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ny kjøkkeninnredning fra Epoq i 2013, med nye hvitevarer (ventilator, oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap, induksjons platetopp og nedfelt beslag). Vifte har utkast i luftelyre. Laminert benkeplate med sponkjerne. Innredning fremstår i god stand, forøvrig vann og avløpsrør av kobber og plast.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <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 - 1. etasje

Beskrivelse:	Gulvoverflater består av beleg, laminat, flis. Betong i garasje.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ny laminat i gang, vindfang og soverom i 2013. Normale aldrings og bruksslitasjer.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Vegger har plater m/tapet, malte MDF plater, trepanel og baderomsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt normale aldriings og bruksslitasjer, maling av veggflater i stue og kjøkken ble utført i 2013. MDF plater montert i 2014/15.

TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Himling består av malte Hunton trefiberplater, takesplater og trepanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldriingssslitasjer. Enkelte flater med sprekker i skjøter ol.

TG: 1

Overflater på innvendige gulv - Kjeller

Beskrivelse:	Betongstøpte golv i hele etasjen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale bruksslitasjer og forvitring for alder.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Kjeller

Beskrivelse:	Vegger består av lettklinker eller betongblokker.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige veggflater er for det meste pusset, noen flater har mindre sprekker/riss. Fuktmerker og saltutslag er registrert i enkelte rom, dette skal ha oppstått før dreneringstiltak ble utført.

TG: 2

Overflater på innvendig himling - Kjeller

Beskrivelse:	Himlinger består av malt/umalt ru- og trepanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldriingssslitasjer.

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:	Skjulte vannrør og avløpsrør av plast, synlige vannrør av kobber. Det meste er nytt ifbm. oppussing av kjøkken og bad (2013-15).
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige lekkasjer eller skader på røropplegget på befaringsdagen. I vaskerom er det montert en OZO vvt, på ca.200 liter, fra 2015. Her er det også inntaksledning (plastrør) med stoppekran for vann, dette er koblet til offentlig vannforsyning.

TG: 1

Andre sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpssystem.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eiendommen er tilkoblet offentlig avløpsanlegg. Nytt avløpsrør (plast) i kjellergolv og ut til off. nett, er nytt i 2006.

TG: 1



Andre varmeinstallasjoner	
Beskrivelse:	Varmepumpe.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panasonic varmpumpe er montert i 2014. Det er etterfylt gass i 2015. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Brannslukking, generelt	
Beskrivelse:	Røykvarslere.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det finnes 4 stk. seriekoblede røykvarslere. TG: 1 <input type="checkbox"/> <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:	Sikringsskap med skrusikringer på inntakssikringer og automatsikringer på kursene. Skape befinner seg i trapperom. Det opplyses om at samsvarserklæring skal foreligge, denne skal være overlevert eier av anlegget fra utførende. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon. (Ref: Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sikringskap fra byggeår oppgradert med automatsikringer og overspenningsvern. Ledningsnettet ligger hovedsaklig åpent, mye av dette er nytt fra 2013 til 2015. I 2015 ble det lagt opp nye kurser til kjeller, garasje og bad. Samt lys i trapperom. Dokumentasjon for disse arbeidene er tilgjengelige. Det var ikke tilgjengelig samsvarserklæring på hele anlegget og egen TG 2 gis for dette. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	14 647
Vedlikeholdskostnader	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	6 500
Strøm (variabelt)	Kr.	10 000
Sum årlige kostnader	Kr.	32 147

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 826 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 326 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 326 000



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.	500 000
Sum tomteverdi:	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 826 000
---	-----	-----------

