



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Logaåsen 27, 4400 FLEKKEFJORD

Gnr 71: Bnr 156, bnr 190, bnr 323
1004 FLEKKEFJORD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Takstmann André Tveida

Telefon: 975 33 250

E-post: andre@byggogtomt.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Postboks 407, 4379 EGERSTUND

Telefon: 51 46 18 90

Organisasjonsnr: 990 003 157

Dato befaring: 16.11.2016

Utskriftsdato: 30.11.2016

Oppdrag nr: 6152



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. Eventuelt angitt 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 tilsvarer de sertifikater som takstmennene 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, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 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 bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller 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 El. 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

Opplysninger vedr alder på bygning og bygningsdeler er gitt av eier/rekvirent og ikke ytterligere sjekket av takstmann.

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

Eldre bolig som er renoverert og påbygget i senere år. Bygningen fremstår som i forholdsvis god stand, men innvendig må det påregnes noe renoveringsarbeid.

Som det fremgår av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt byggeåret. Dagens krav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Eiendommene ligger i etablert boligfelt på Loga. Til Flekkefjord sentrum er det ca 5 km. Tomten er skrånende og opparbeidet rundt bygningene. Resterende del av tomten er kupert og naturlig. Bygningene har noe alders- og bruksslitasje og det må påregnes noe kostnader til renovering.

Markedsverdien er satt ut fra opplyste/innhentet areal og med dagens bygninger.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

kr 2 950 000

EGERSUND, 30.11.2016



Takstmann André Tveida
Telefon: 975 33 250



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Cecilie Atneosen
Takstmann:	André Tveida
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.11.2016. - André Tveida. Takstmann. Tlf. 975 33 250

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Boligen ligger i mindre boligområde ca 11 km fra Flekkefjord sentrum.
Bebyggelsen:	Enebolig i tre etasjer samt stall og andel av båthus.
Standard:	Boligen har normal standard.
Om tomten:	Tomten er skrånende og opparbeidet i området ved bygningene.
Adkomstvei:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Tilknytning vann:	Bolig er tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Avløp er ledet til septiktank.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1004 FLEKKEFJORD Gnr: 71 Bnr: 156
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 659 m ²
Hjemmelshaver:	Cecilie Atneosen
Adresse:	Logåsen 27, 4400 FLEKKEFJORD
Matrikkel:	Kommune: 1004 FLEKKEFJORD Gnr: 71 Bnr: 190
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	70 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi As
Hjemmelshaver:	Cecilie Atneosen
Adresse:	4400 FLEKKEFJORD
Matrikkel:	Kommune: 1004 FLEKKEFJORD Gnr: 71 Bnr: 323
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	12 794 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi As
Hjemmelshaver:	Cecilie Atneosen
Adresse:	4400 FLEKKEFJORD

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.11.2016	Egenerklæring er ikke fremvist.			
Eier	15.11.2016	Eiers opplysninger er gitt ved befarings.			
Megler	10.11.2016	Meglers opplysninger er gitt ved rekvirering. Blant annet tomtearealer, hjemmelshaver			
Statens Kartverk	10.11.2016	Tomtearealer.			

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.	
Det er ikke utarbeidet egenerklæring.	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1950
Anvendelse:	Boligen er for tiden ubebodd.
Tilbygg:	Boligen er påbygget i 2012, og er renoveret i perioden 2012-2014. I følge eier har følgende firma vært involvert Bilstad Bygg, Halvorsen Rør, Flekkefjord Elektro

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	90	77	47	30	
1. etasje	90	80	80		
Loft	16	16	16		
Sum bygning:	196	173	143	30	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
BRA er oppmålt på stedet mens BTA er skjønnsmessig beregnet og kan avvike noe.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Gang m/trapp, bad/vaskerom, kjellerstue, gang 1, gang 2, soverom	Bod 1, bod 2, bod u/terrasse
1. etasje	Stue/kjøkken, gang, trapperom, bad, soverom	
Loft	Hobbyrom, gang	

Stall

Stall	
	Byggeår: 2014 Kilde: Byggeår er antatt av rekvirent. Anvendelse: Stall


Arealer					
Etasje	Bruttoareal		Bruksareal BRA m ²		Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	45	41		41	Arealet er bare målt fra utsiden og kan avvike noe.
Sum bygning:	45	41	0	41	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Åpent areal er ikke medtatt.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bygningen er innredet med båser og oppholdsrom

Båthus

Båthus	
	<p>Byggeår: Kilde: Byggeår er ikke opplyst.</p> <p>Anvendelse: Båtplass</p>

Arealer					
Etasje	Bruttoareal		Bruksareal BRA m ²		Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	37	34		34	
Sum bygning:	37	34	0	34	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
BRA er oppmålt på stedet mens BTA er skjønnsmessig beregnet og kan avvike noe.

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

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Enebolig i 3 etasjer som er oppført i tre og betongkonstruksjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert noe treskadedyr (sannsynligvis murr) i boligen. Det bør behandles mot dette for å unngå svekkelser i konstruksjoner. Det må beregnes noe skjevheter som følge av alder og setninger over tid.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>
Overflater, generelt - Kjeller / Soverom	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I rom for varig opphold (oppholdsrom, soverom og kjøkken) krever forskrifter tilfredsstillende tilgang på dagslys. En kan anta at kravet om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når rommets dagslysflate utgjør minst 10% av gulvflaten. Vindu som regnes som rømningsvei, må ha en høyde og bredde som til sammen er minimum 1,5m og høyden må ikke være mindre enn 0,60m og bredden ikke mindre enn 0,50m. Vinduer i soverom i kjeller er plassert høyt i forhold til gulv med tanke på rømning. Avstand fra gulv til underkant vindu må ikke overstige 1 m om det ikke er iverksatt pålitelige tiltak for å lette rømning gjennom vinduet. Dette er ikke tilfredsstillende i dette rommet.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>
Overflater, generelt - Kjeller / Kjellerstue	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I rom for varig opphold (oppholdsrom, soverom og kjøkken) krever forskrifter tilfredsstillende tilgang på dagslys. En kan anta at kravet om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når rommets dagslysflate utgjør minst 10% av gulvflaten. Vindu som regnes som rømningsvei, må ha en høyde og bredde som til sammen er minimum 1,5m og høyden må ikke være mindre enn 0,60m og bredden ikke mindre enn 0,50m. Vinduer i soverom i kjeller er plassert høyt i forhold til gulv med tanke på rømning. Avstand fra gulv til underkant vindu må ikke overstige 1 m om det ikke er iverksatt pålitelige tiltak for å lette rømning gjennom vinduet. Dette er ikke tilfredsstillende i dette rommet.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>
Overflater, generelt - Kjeller / Bod u/terrasse	
Beskrivelse:	Boden har overflater med betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater er noe slitte og gulvet har en del sprekkskader.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>
Overflater, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Overflater hele boligen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boligen fremstår som noe uferdig. Deler av boligen er pusset opp men ikke ferdigstilt. Deler av boligen som ikke er pusset opp er slitt og preget av alder. Deler av listing har lite fagmessig utførelse og det mangler en del lister i boligen. Det må beregnes en del kostnader til renovering/ferdigstilling.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Ved befaring ble det ikke funnet noen unormale svekkelser/skjevheter slik at grunnforhold sannsynligvis er stabile.

Drenering - Enebolig

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

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuksikring av grunnmur er sannsynligvis fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Det er noe fuktmissfarginger innvendig på grunnmur. (kan ses i bod under terrasse) Dette tyder på at fukt trekker inn/opp fra grunn og at utvendig drenering og/eller fuksikring av grunnmur er noe defekt. Nærmere undersøkelse av dreneringen er ikke utført da dette krever spesielt utstyr.

TG: 2



Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse: Yttervegger er utført i betongkonstruksjon/blokker med pusset overflate.
Påbygget del i trekonstruksjon.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Yttervegger har enkelte mindre riss / sprekker. Dette er sannsynligvis gammelt og har liten betydning. Yttervegger har ellers normal aldersslitasje.

TG: 2



Utvendige overflater

Beskrivelse: Bygningen har pusset overflate. Påbygget er utført med trekledning.
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: Pusset overflater har enkelte mindre riss / sprekker.
Kledning på påbygg er i god stand og har bare litt normal værslitasje.
Vinduene i kjeller er trukket opp ca 10 cm fra vannbrett, og det er listet med trelist ned mot vannbrettet. Dette er en lite faglig løsning og kan føre til lekkasjer.

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 er av varierende alder og er utført i trekonstruksjon med isolerglass.
Vinduer i kjeller er fra slutten av 1990-tallet.
Vinduer i 1. etasje er fra begynnelsen av 2000-tallet, med unntak av vinduer i påbygget del som er fra 2012. Lite vindu i stue og vindu i soverom er noe eldre vinduer.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Lite vindu i stue og vindu i soverom er eldre vindu som er noe slitt.

TG: 2





Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer er av varierende alder og er utført i trekonstruksjon med isolerglass. Vinduer i kjeller er fra slutten av 1990-tallet. Vinduer i 1. etasje er fra begynnelsen av 2000-tallet, med unntak av vinduer i påbygget del som er fra 2012. Lite vindu i stue og vindu i soverom er noe eldre vinduer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i påbygg er av nyere alder og har bare litt normal brukslitasje. Øvrige vinduer har litt mer slitasje, men er i forholdsvis god stand.
TG: 1 	

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Dører er utført i trekonstruksjon.
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:	Kjellerdør er slitt og preget av alder. Døren må påregnes å byttes i nær fremtid.
TG: 3 	

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Dører er utført i trekonstruksjon.
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:	Balkongdør fra stue er av nyere alder og i god stand. Hovedinngangsdør har noe mer slitasje, men er i forholdsvis god stand.
TG: 1 	

Innvendige dører - Kjeller	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendig dører er slitte og har noe skader.
TG: 2 	

Innvendige dører - 1. etasje	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene er av nyere alder men er noe slitt og har skader.
TG: 2 	

Innvendige dører - Loft	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dør på loftet er slitt og har skader.
TG: 3 	


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:	Yttertak er konstruert som valmet tak i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tak virker solid bygget etter datidens byggemetoder og har bare naturlig alderslitasje. Luftespalte er tettet med isolasjon.
TG: 2 	

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.


Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstein har generell værslitasje men virker ellers til å være i forholdsvis god stand (sett fra bakken).	TG: 1 

Overlys, takluker - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.


Overlys og takluker

Beskrivelse:	Takvindu er utført i trekonstruksjon med isolerglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takvindu er i god stand og har bare litt normal bruksslitasje.	TG: 1 

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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


Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner er utført i plast.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takrenner er i god stand og har bare normal værslitasje.	TG: 1 


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:	Trapp/platting ved inngang i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapp/platting er slitt og har en del sprekkskader.	TG: 2 

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse er bygget i trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassene har generell værslitasje, men er i forholdsvis god stand.	TG: 1 


Trapper og ramper - 1. etasje

Beskrivelse:	Trapp i trekonstruksjon mellom etasjene. Trappene er sannsynligvis fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapper er slitte og det mangler rekke på trappen. Det er liten overhøyde på trapp ved etasjeskiller og trappene er bratte.	TG: 2 

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:	Pipe med beslag over tak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe har generell alderslitasje på utvendige overflater. Tilstand innvendig i pipen er ikke vurdert da det krever spesialutstyr. Tg er satt med tanke på alder og normal slitasje. Det anbefales kontroll av feier.	TG: 2 


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 besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Det er fliser på gulvet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering:	Forskrifter tilsier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk som har fuktbelastning i daglig brukssituasjon. Tilstrekkelig fall er angitt i veiledning til forskrift til å være 1:50 fall (16mm) 80 cm ut fra sluk. Ved måling av gulv er dette ikke tilfredsstillende. Ved kontroll av sluk er det synlig membran. Det er ikke mulig å se om membran ligger bak klemring i sluk eller generell utførelse på membranen. Det er noe grov fuging og misfarging i fuger enkelte steder.	


Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Det er fliser på vegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe grov fuging og misfarging i fuger enkelte steder. Med fuktindikator er det registrert fuktighet bak fliser i deler av dusj. Det er usikkert om dette har betydning ettersom det kan stå fukt mellom flis og membran. Det er sprekk i flis ved avrenning fra rør i rør skap.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Kjeller / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Det er montert takplater i taket.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket har skjevheter og er lite fagmessig lagt. Det er ikke montert taklister.	TG: 3 

Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Bad er innredet med klosett, seksjon med servant, dusj og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning er noe preget av alderen og har generell bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Ved fuktsøk er det ikke funnet indikasjon på skadelig fukt på bad.	
--------------	--	--

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Det er fliser på gulvet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved kontroll av sluk i dusj er det ikke synlig slukmansjett/membran. Hvordan eventuell membran er utført kan ikke sies. Fuger og siliconering har noe misfarging.
TG: 2 	

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Det er fliser på vegger.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuger og siliconering har noe misfarging. Det er ikke lagt taklist, men en bred silicofuge. Vinduet er plassert i dusjen/våtsonen.
TG: 2 	

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Bad er innredet med klosett, servant og dusj.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er generell normal aldersslitasje på innredning på bad.
TG: 1 	

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke ventilasjon ut fra bad.
TG: 2 	

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

Overflater, generelt - 1. etasje / Stue/kjøkken	
Beskrivelse:	Ved fuktsøk er det ikke funnet indikasjon på skadelig fukt på kjøkken.

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje / Stue/kjøkken	
Beskrivelse:	Det er montert ovn i stuen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ovn er slitt og preget av alder. Ovnen har store skader.
TG: 3 	

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Stue/kjøkken	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i prefabrikkert type.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Benkeplaten som ligger mot stekovn har en lite fagmessig skjøt og mangler finer på enden, TG 2. Kjøkkenet har ellers bare normal bruksslitasje og er i god stand.
TG: 1 	

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 - Kjeller	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjeller er bygget med trekonstuksjon over betonggulv. Denne type konstruksjon er noe utsatt for skjulte fuktskader. Ved befaring ble det ikke funnet indikasjon på slike skader. Tg er satt med tanke på alder.
TG: 2 	

Overflater på innvendige vegger - Kjeller

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjeller er bygget med trevegger innenfor betongvegger. Denne type konstruksjon er noe utsatt for skjulte fuktskader. Ved befaring ble det ikke funnet indikasjon på slike skader. Tg er satt med tanke på alder.	TG: 2 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	-----------------------------------

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Synlig del av vann og avløpsrør er utført plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved befaring fungerte vann og avløp normalt. Om det er slitasje på rør ut over normalt kan ikke sies da det kreves spesialutstyr for å sjekke dette. I følge eier er vann og avløpsanlegg renoverert i senere tid. Om dette gjelder hele anlegget eller det ligger igjen deler av det gamle for eksempel i gulv kan det ikke sies noe om. Dokumentasjon eller kontroll av rørlegger anbefales. Anlegget er ikke avsluttet med tette koblinger til blandebatteri på kjøkkenet, Tg 2.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmtvannsbereider er på 200 liter og er av nyere alder. Bereider er plassert i bad/vaskerom med sluk. TG er satt med hensyn til alder.	TG: 1 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	-----------------------------------

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det gjøres oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen dersom det er gjort noe med det elektriske anlegget etter 1999. I følge eier er anlegget totalrenoverert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elektrisk punkt i tak i gang står åpent.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Stall

Bygning generelt - Stall

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Bygningen er oppført i tre og betongkonstruksjon. Det ligger Decra eller lignende på taket, vegger er kledd med trekledning og det er takrenner i plast. Stallen har stedbygget dører, vinduene er i plast som er listet inn på plassen. Tak over åpen bod er tekket med bølgeplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen har vært i bruk til hestehold og har noe alders- og bruksslitasje. Utvendig kledning er ubehandlet og har noe værslitasje. Bygningen fremstår ellers som i forholdsvis god stand.	TG: 1 <input type="checkbox"/>



Båthus

Bygning generelt - Båthus	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bygningen er oppført i trekonstruksjon og fundamentert på søyler i trekonstruksjon. Vegger er kledd med bølgeplater og trekledning, og taket er tekket med bølgeplater. Stedbygget dør og eldre vindu med enkelt glass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er slitt og preget av alders- og værslitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	3 920 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 400 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig		kr	3 520 000
Stall			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	540 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 50 000	
Sum teknisk verdi – Stall		kr	490 000
Båthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	185 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 100 000	
Sum teknisk verdi – Båthus		kr	85 000
Sum teknisk verdi bygninger		kr	4 095 000

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Stall



