



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Høgevegen 16, 4480 KVINESDAL

Gnr 104: Bnr 1 (fnr: 5)
1037 KVINESDAL KOMMUNE
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN

Johnny Klausen

Telefon: 911 90 596

E-post: johnny@byggogtomt.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Postboks 407, 4379 EGRSUND

Telefon: 51 46 18 90

Organisasjonsnr: 990 003 157



Dato befarng: 07.11.2017

Utskriftsdato: 10.11.2017

Oppdrag nr: 6888



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 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 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.
- 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

Ved befaring fremstod bolig veldig rotete med mye innbo lagret. Det var derfor ikke mulig å komme til i alle rom slik at enkelte rom kun er delvis besiktiget. Innbo/løvsøre er ikke flyttet på av takstmann.

Brann og lydforhold mellom boenheter er ikke kontrollert.

Opplysninger angående alder, tomtearealer, hjemmelshaver, heftelser osv. er hentet fra Eiendomsverdi AS og dokumenter oversendt fra advokat/megler 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

Bolig er slitt og bærer preg av utsatt vedlikehold. Det må påregnes større kostnader for å få bygget i normal stand. Bygget vurderes som i generelt dårlig stand.

Enkelte rom er delvis oppgradert, men oppgraderinger er enkelt utført. 2 etasje er ikke innredet og er delvis revet til reisverket.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav 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. Det er flere punkt som har tilstandsgrad 3 og dette må sjekkes nøyere.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Bolig ligger sentralt plassert like ved sentrum i Kvinesdal. Fylkesvei 465 går like på utsiden av bolig og en må derfor regne med noe støy.

Tomten er opparbeidet med hage og liten bakgård, men er noe overgrodd. Tomtegrenser bør sjekkes opp i.

Bygning er i dårlig stand noe som trekker verdi ned. Det må påregnes større kostnader til utbedringer både innvendig og utvendig.

Markedsverdi er satt med hensyn til beliggenhet, tilstand og boligmarkedet i området.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 600 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	1 450 000

Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.

EGERSUND, 10.11.2017

Johnny Klausen
Byggmester og Takstmann
Telefon: 911 90 596



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kjell Arvid Håland
Takstmann:	Johnny Klausen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.11.2017. - Ragnhild Kvinlaug. Leietaker. Tlf. 97176411 - Johnny Klausen. Byggmester og Takstmann. Tlf. 911 90 596 - Steven Kvinlaug. Leietaker.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendom har en sentral beliggenhet like ved sentrum av Kvinesdal. Det er gangavstand til blant annet skoler og daglighandel.
Bebyggelsen:	Enebolig i tre etasjer med hybelleilighet samt frittliggende uthus.
Standard:	Boligen har enkel standard og bærer preg av alder og utsatt vedlikehold/modernisering.
Om tomten:	Festetomt. Delvis opparbeidet rundt bygning. Tomten er noe overgrodd.
Adkomstvei:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Tilknytning vann:	Bolig er tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Bolig er tilknyttet offentlig avløp.


Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1037 KVINESDAL Gnr: 104 Bnr: 1 Festenr: 5
Eiet/festet:	Festet
Areal:	820 m ² Arealkilde: Areal er hentet fra matrikkelutskrift.
Hjemmelshaver:	Kjell Arvid Håland
Adresse:	Høgeveien 16, 4480 KVINESDAL
Kommentar:	Tomtegrenser er noe uklare ettersom det ikke foreligger målebrev og det er kun tegnet inn sirkeltomt. Bør sjekkes ytterligere.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Matrikkelutskrift					Ja
Matrikkelkart					Ja
Megler Legal advokat og eiendom AS	25.09.2017	Meglernes opplysninger er gitt ved rekvirering.			

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.	
Egenerklæring er ikke fyllet ut eller fremvist. Boligen er utleid.	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig	
	<p>Byggeår: 1924 Kilde: Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no</p> <p>Anvendelse: Underetasje og 1. etasje er ved befaring utleid. 3. etasje og loft ikke i bruk</p>


Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	76	63	56	7	Utvendig bod bak bygg er ikke medtatt i areal.
1. etasje	81	69	69		
2. etasje	89	77		77	2. etg er ikke innredet og areal vurderes som S-rom av den grunn.
Loft					Loft har ikke målbart areal pga takhøyde
Sum bygning:	246	209	125	84	

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)
Underetasje	Bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue, soverom	Bod
1. etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, stue 1, stue 2, spisestue, soverom	
2. etasje	Bad, gang, wc, 3 soverom	
Loft		

Uthus

Uthus	
	Byggeår:

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	40	36		36	Garasje ved siden er ikke medregnet i areal.
2. etasje	35	33		33	
Sum bygning:	75	69	0	69	


Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

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

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig		
Bygning, generelt		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bolig er gammel og det må påregnes noe skjevheter i bygningens konstruksjoner som følge av naturlige bevegelser i materialer. Det er registrert noe treskadedyr (sannsynligvis murr) i boligen. Det bør behandles mot dette for å unngå svekkelser i konstruksjoner. Dette er synlig i loftsetasje mot takkonstruksjon.	TG: 2 

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bygning har tidligere hatt en påkjøringskade inn på hjørnet av grunnmur som ikke er ferdig utbedret.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Siden utbedring ikke er ferdig er det usikkerhet om grunnmur har samme bæreevne som tidligere. Det er satt inn noen lecablokker men arbeidet er ikke ferdigstilt. Bør sjekkes ytterligere.

TG: 2



Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bolig er bygget med delvis nedgravd underetasje som har innførte trevegger.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Deler av kjeller er bygget med trevegger innenfor betongvegger. Denne type konstruksjon er noe utsatt for skjulte fuktskader. Ved befarings ble det ikke funnet indikasjon på slike skader. Tg er satt med tanke på alder.

TG: 2



Overflater, generelt - Underetasje / Bod	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bod er ikke ferdigstilt innvendig. Ifølge leietaker ble bolig påkjørt av bil på dette hjørnet, men utbedringer er ikke ferdigstilt verken innvendig eller utvendig.

TG: 2



Overflater, generelt - 1. etasje / Stue 2	
Beskrivelse:	Stue var overfylt med innbo og er ikke videre kontrollert.

Overflater, generelt - 2. etasje	
Beskrivelse:	Ved befarings er ikke 2. etasje i bruk. Deler av veggene er revet og etasje må renoveres før bruk. Etasje er derfor ikke videre kontrollert.

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

Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Grunnforhold er ikke kjent.

Drenering - Enebolig	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	

Drenering	
Beskrivelse:	Drenering er sannsynligvis fra byggeår og er utført med naturlig avrenning i grunnen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke funnet spor etter fukt på grunn av sviktende drenering. Dreneringen er gammel og det må påregnes slitasje/svikt som følge av alder. Det er ingen synlig grunnmursplast på nedgravde grunnmurer.

TG: 3





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

Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger er utført i betong/trekonstruksjon.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmurer har enkelte mindre riss / sprekker. Dette er sannsynligvis gammelt og har liten betydning. Maling på grunnmur har flasket av enkelte steder. Ved inngang til leilighet i underetasje er det et par hull i grunnmur. Grunnmurer har ellers normal aldersslitasje. Det kan være far for råteskader i yttervegger på utsatte områder ettersom utvendig trekledning flere steder er råteskadet.

TG: 2





Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Yttervegger i trekonstruksjon er kledd med trekledning. Øvrige vegger i betong.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er enkelte mindre riss/sprekker i puss på grunnmur. Trekledning er i dårlig stand og må påregnes å bli byttet. Trekledning har råteskader enkelte steder og ellers generelle malingsflass og utsatt vedlikehold. Bunnstokk på trekledning og listverk har råteskader.
	TG: 3 


Utvendige overflater	
Beskrivelse:	En side på bygget er kledd på ny i senere tid. (ved inngang 1. etasje)
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Denne trekledningen er i bedre stand og av nyere alder, men har fortsatt noe manglende vedlikehold.
	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 enkle glass, isolerglass og koblet glass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer generelt i bygningen er i dårlig stand og må påregnes å byttes. Enkelte vinduer har råteskade og andre har sprekk i glass. Utvendige beslag har rustet. Noen vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er satt inn en erstatningsplate i vindu som er knust i utvendig bod i kjeller.
	TG: 3 

Vinduer	
Beskrivelse:	Et av vinduene i kjeller og et vindu i karnapp i 1. etasje er av nyere alder. Kjellervindu er byttet i forbindelse med påkjørsel i grunnmur.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Disse vinduene har noe bedre tilstand, men kjellervindu mangler utvendige listverk.
	TG: 2 

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Ytterdører er utført i trekonstruksjon og er av eldre alder.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdører er slitt utvendig og har generell bruksslitasje. Alle ytterdører er av eldre alder og er moden for utskiftinger. Balkongdør i 2. etasje kan ikke lukkes. En dør i kjeller er forblendet med plate på bakside av bygget og er ikke videre kontrollert.
	TG: 3 


Innvendige dører - Underetasje

Beskrivelse:	Innvendige dører er av typen kompakt/formpressede dører og er gamle. Det er varierende utførelse og alder på innerdører i bygget.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innerdører er slitt og har innslag av skader. Enkelte dører tar i karm og trenger justering. De aller fleste innerdørene er av gamle og modne for utskifting pga alder og tilstand.	TG: 3 

Takkonstruksjon - Enebolig

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


Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Yttertak er konstruert som valmet tak i trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tak virker solid bygget etter datidens byggemetoder. Det er mindre skjevhet i taket etter naturlige bevegelser pga alder. Fra loftsetasje er det registret borestøv fra murr i taksperrer, dette bør behandles.	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 og fremstår som noe slitt på overflaten. (sett fra bakken)	TG: 2 

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:	Det er litt fuktmerker på vinduskarm og foring. Vinduet virker ellers til å bare ha normal bruksslitasje. Det kan se ut som glass i takvindu er punktert.	TG: 2 

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp er utført i plast. Innslag av støpejern på nedløpsrør.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takrenner er noe slitt og preget av alder. Nedløpsrør er bare ledet til bakken og ikke bort fra bolig enkelte steder. Dette fører til økt fuktpress mot grunnmur. Rennekroker og fester for nedløpsrør er rustskadet og i dårlig stand. Avløp fra takrenner er ikke kontrollert da dette krever spesialutstyr.	TG: 3 



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:	Utvendige trappetrinn er utført i betongkonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendig betongtrapper har noe forvitring og generell værslitasje. Det er skade på første trinn til inngang til 1. etasje.	TG: 2

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Betongplattning i bakgård. Luftebalkong i 2. etasje er utført i metallkonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Betongplattning er noe overgrodd pga manglende vedlikehold. Betongheller har setningsskader og er ujevn i overflate. Luftebalkong i metallkonstruksjon er rustet og er i dårlig stand. Bør sjekkes ytterligere før bruk.	TG: 3

Trapper og ramper - 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendige trapper er utført i trekonstruksjon og er fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapp til loft er smal og har veldig lav takhøyde ved etasjeskiller. Det mangler rekke på vegg ned langs trapp. Trapp har generelle alders- og bruksslitasjer.	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 er utført i murstein og det gjøres oppmerksom på at slike piper i utgangspunktet ikke kan kles inne.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe er slitt utvendig og bør behandles slik at det ikke trekker inn fukt. Det er registrert en del sotvann fra pipe på loftet. Pipeløp er murt veldig skrått på loftsetasje. Det anbefales en ytterligere kontroll av feier/ fagmann. Tilstand inne i pipe er ikke kontrollert ettersom det krever spesialverktøy.	TG: 2

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Underetasje / Stue


Beskrivelse:	Det er tilkoblet peis til pipe.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Peis er av eldre alder og bør sjekkes av fagmann/feier.	TG: 2

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje / Stue 1


Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vedovn er tatt bort i stue, og det er kun satt på en plastpose over røykløp.	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 besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	
Overflater, generelt - Underetasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Ved fuktsøk på utsatte overflater er det ikke funnet indikasjon på skadelig fukt på bad/vaskerom.
Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Det er belegg på gulv på badet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sluk og fall til sluk er ikke kontrollert ettersom sluk sannsynligvis ligger under dusjkabinett. Overflate er noe ujevn i påstøp. Belegg virker ellers til å være i god stand og har god oppbrett ved innerdør. TG er satt med hensyn til ujevnheter i overflate på belegget.
	TG: 2 
Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Det er panel på vegg på badet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panel/panelplater er ikke godkjent for å brukes i våtsoner. Vegger bak dusjkabinett og ved servant er definert som våtsoner på bad. Ettersom dusjkabinett er tett medfører det ved dagens bruk ingen fuktbelastning på platene.
	TG: 2 
Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Badet er innredet med dusjkabinett, klosett, seksjon med servant og opplegg til vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning bærer preg av alder og bruksslitasje. Toalett er ikke festet og stå løst til gulv.
	TG: 2 
Overflater, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Ved fuktsøk på utsatte overflater er det ikke funnet indikasjon på skadelig fukt på badet.
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Det er belegg på badet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Belegg virker til å være i god stand og har bare normal bruksslitasje. Det er målt ca 1 cm fall til dusjkabinett, og belegg har god oppbrett ved innerdør. Belegg er av nyere alder men har noe bruksslitasjer. Sluk og fall til sluk er ikke kontrollert ettersom sluk sannsynligvis ligger under dusjkabinettet.
	TG: 1 
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Malt strietapet på vegg på badet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panel/panelplater er ikke godkjent for å brukes i våtsoner. Vegger bak dusjkabinett og ved servant er definert som våtsoner på bad. Ettersom dusjkabinett er tett medfører det ved dagens bruk ingen fuktbelastning på platene. Veggplate ved vindu er forskjøvet ved vegg og overflater har noe utsatt renhold.
	TG: 2 

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

Beskrivelse:	Bad/vaskerom er innredet med opplegg til oppvaskmaskin, dusjkabinett, klosett og håndvask.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning er slitt og er preget av alder. Håndvask lekker mellom kran og vask og bør utbedres. Selve innredning settes til tilstandsgrad 2.	TG: 3 

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Det er ingen utluftning fra bad/vaskerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke ventilasjon ut fra bad noe som kan føre til fuktskader på overflater.	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 - Underetasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Ved fuktsøk på utsatte overflater er det ikke funnet indikasjon på skadelig fukt på kjøkkenet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		


Kjøkkeninnredning - Underetasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Eldre stedbygget kjøkkeninnredning som er av eldre alder. Kjøkkeninnredning har to forskjellige fronttyper.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet er slitt og bærer preg av alder og slitasjer og har enkelte innslag av skader. Innredning må påregnes å bli byttet.	TG: 3 


Luftbehandling, generelt - Underetasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Det er montert vifte i vegg på ytterveggen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vifte står et stykke i fra komfyr slik at funksjon/effekt er begrenset. Ved befaring fungerte vifte tilsynelatende normalt. Tg er satt med tanke på normal bruksslitasje og plassering.	TG: 2 

Overflater, generelt - 1. etasje / Kjøkken

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved kontroll av kjøkken og avløp under kjøkkenskap er det vått under oppvaskkum inn mot pipe. Hva dette skyldes kan ikke sies men er sannsynligvis en lekkasje på enten vannrør (kobber) eller avløpsrør i støpejern eller så trekker det inn fukt fra pipe. Det er også registrert fukt ut mot spisestue, og leietaker i underetasje opplyser også ha det har dryppet noen få drypp fra nærliggende himling. Forhold bør sjekkes og utbedres.	TG: 3 
---------------------------------------	---	--

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i prefabrikkert type.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredning er preget av mye slitasjer. Innredning må påregnes å bli byttet.	TG: 3 

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.



Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Stue

Beskrivelse:	Det er teppe på gulv i stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert skjevheter i gulvkonstruksjon. Dette gjelder for hele underetasje. Teppe har noe krøller i overflate i stue.	TG: 2

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Spisestue

Beskrivelse:	Det er belegg på gulv i spisestue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Belegg er slitt i overflate. Det er også registrert fukt i overflate av belegg som trolig kommer fra kjøkkeninnredning like ved. Årsak er ikke helt avdekket og bør sjekkes opp i.	TG: 3

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Synlig del av vannrør utført i plast og kobber, avløpsrør er for det meste i eldre støpejernsrør med innslag av plastrør (sett fra bod i kjeller).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Litt av vann/avløpsrør er byttet i senere tid. Om det er slitasje på rør ut over normalt kan ikke sies da det kreves spesialutstyr for å sjekke dette. Det er litt treg avrenning fra enkelte av vaskene ved test. Avløpsrør av eldre støpejernsrør er slitt og bør skiftes. Det samme gjelder for eldre kobberrør. Det må sjekkes opp i kobberrør under vask i 2. etg om det er lekkasje i rør her. Se også punkt for kjøkkeninnredning. TG er satt med hensyn til eldre del av rør.	TG: 3

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder er på 50 liter og er plassert i bad/vaskerom med gulvsluk. Produsert i 2002.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmtvannsbereder fungerte ved befaring normalt. Varmtvannsbereder vurderes som liten kapasitet til en leilighet. Tilstandsgrad er satt med tanke dette.	TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse:	Det er montert 2 luft til luft varmepumpe. En til hver av utleidelene. Disse er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

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 er plassert i gang med automatsikringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede da det kreves spesialkompetanse. Det gjøres oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen dersom det er gjort noe med det elektriske anlegget etter 1999.	
--------------	---	--



Terrengforhold - Enebolig

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:	Asfaltert vei på side av bygg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Asfaltert vei har setningsskade og masser under er skylt bort. Dette gjør at vei buler.	TG: 3

Uthus

Bygning generelt - Uthus

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Uthus er oppført i betong/trekonstruksjon. Saltak er tekket med bølgeblikkplater. Utvendig kledd med trekledning. Dører og vinduer er i trekonstruksjon med enkelt (eller ingen) glass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen bærer veldig preg av utsatt vedlikehold og bygning generelt er i veldig dårlig stand. Utvendig trekledning er råteskadet, takteking er rustskadet. Bygning er skjev i konstruksjon. Enkelte glass i vindu er knust som gjør at det regner inn i bygget. Hele bygning totalt sett er i veldig dårlig stand.	TG: 3

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 040 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 500 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.		1 540 000
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 750 000	
Sum teknisk verdi – Uthus	Kr.		0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		1 540 000

Navn: Legal advokat & eiendom as
Saksbehandler: POST@LEGALAS.NO

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 104, Bruksnr 1, Festenr 5	Kommune:	1037 Kvinesdal
Adresse:		Grunnkrets:	203 Liknes
Veiadresse:	Høgevegen 16, gatenr 1047 4480 Kvinesdal	Valgkrets:	3 Liknes
		Kirkesogn:	5030501 Kvinesdal
		Tettsted:	4102 Liknes

Grunnarealer mv. – Matrikelopplysninger

Matrikel:

Type:	Bestående festegrund	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr. 5	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.01.1925	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	820,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Annen arealkilde				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høgevegen 16	U0101	Bolig					
Høgevegen 16	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	169672717			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1								
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	169672725			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	169672733		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

