



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Linderudgrenda 57 , 1353 BÆRUMS VERK

Gnr 116: Bnr 185

0219 BÆRUM KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Marius Haraldsen

Telefon: 926 16 016

E-post: marius@haraldsentakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Haraldsen Taksering

Amtmann Meinichs gate 14 B, 0482 OSLO

Telefon: 92 61 60 16

Organisasjonsnr: 916 175 477

HARALDSEN
TAKST & BYGG



Dato befaring: 22.12.2016

Utskriftsdato: 02.01.2017

Oppdrag nr: 104





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 (byggningsdeler). 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 'Byggforskserien 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 befarmingsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
 - Fuktindikatorstyr: 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

Oppdraget omfatter tilstandsrapport av rekkehus over 3-plan. Befaring er utført på nivå 1 uten utvendige forhold (visuell kontroll, samt med enkle målinger som fuktapparat). Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som han heller ikke kunne oppdaget under befaring. Reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/ opplysninger som finnes her. Befaringen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på. Det er ikke innhentet ytterligere dokumentasjon enn det som var tilgjengelig på befaring og sendt fra megler. Det er ikke kontrollert om boligen/eiendommen er i strid med plan- og bygningsloven. Skjulte rør og dokumentasjon er ikke vurdert. El-anlegg er kun visuelt besiktiget, dette er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Det er ikke målt skjevheter på gulv, kun enkelt kontrollert med for eksempel ball eller vater. Det er vanlig med noe skjevhet i eldre boliger. Eldre bygg er bygget etter helt andre krav enn de som gjelder i dag, og derfor kan dette i kombinasjon med elde føre til at det dukker opp skjulte feil og mangler. Dette gjelder spesielt drenering, vann/avløpsledninger og isolasjon i gulv, vegger og tak.

Takstkonsulenten viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen

grundig, jmf. avhendingslovens §3-10, 2. ledd.



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

Rekkehus fra 1985 med stort potensiale. Boligen bærer preg av alder og slitasje innvendig. Dette gjelder blant annet kjøkkeninnredning, overflater vegg, himling og gulv i 1.etg. Underetasje innehar 3 soverom, rom for badrom og innvendig bod. Denne etasjen er pusset opp i 2015 hva gjelder overflater himling, gulv og vegger. Det er ikke et fullverdig badrom i boligen, dette kan settes i stand og nye eier kan da velge selv materialer og utstyr. Innredet loft med loftstue med normal bruksslitasje. Vinduer er fra byggeår i boligen og disse har også normal bruksslitasje. Vinduer på loft er av typen takvindu med trerammer. Det ene vinduet her er punktert. Boligen er å anse som ett delvis oppussingsobjekt. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente.

Skjønnhetsfeil, overflatefeil og normal slitasje er ikke kommentert. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte

symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste er som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, og tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv. er ikke kontrollert av takstmann.

Markeds- og låneverdi

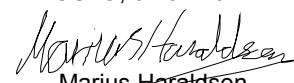
Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Rekkehus over 3-plan med 3 soverom, stue, kjøkken og loft som er innredet. Underetasje er pusset opp i 2015 grunnet vannlekkasje. Badet er revet men ikke bygget opp, dette gir nye eiere fritt frem av valg hva gjelder innredning og utstyr på badet. Boligen har terrasse og balkong. Garasjeplass medfølger boligen. Det er her naturlig med vedlikehold og oppgraderinger. Markedsverdi (Normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked. Størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for lån over lengre tid.

Det er her naturlig med vedlikehold og oppgraderinger. Generelt vil det være mangler og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i verddivurderingen

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	4 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	3 900 000

OSLO, 02.01.2017


Marius Haraldsen
Takstkonsulent/MNTF
Telefon: 926 16 016



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jan Benjamin Rødner
Takstmann:	Marius Haraldsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.12.2016. - Marius Haraldsen. Takstkonsulent/MNTF. Tlf. 926 16 016 - Jan Benjamin Rødner. Oppdragsgiver. Tlf. 23 33 26 60

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Beliggende attraktivt til ved Bærums verk. Det er kort vei til skole, forretninger og offentlig kommunikasjon.
Standard:	Bygget har mindre godt vedlikehold for deler og alminnelig godt vedlikehold for deler. Oppussing og oppgradering må påberegnes pga. alder og vedlikeholdsetterslep.
Om tomten:	Opparbeidet tomt med asfalterte veier, gress, prydbusker og beplantning.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Andre forhold:	Det er søkt om tiltak etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder takoppbygg på begge sider av mønet. Fremvist dokumentasjon på dette er datert år 2001.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0219 BÆRUM Gnr: 116 Bnr: 185
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	198,5 m² Arealkilde: Infoland.no
Sameiets navn:	Linderudgrenda huseieforening
Forretningsfører:	ABBL TLF: 67574000
Andel formue:	6 245
Andel fellesgjeld:	24 001
Hjemmelshaver:	Dødsbo etter Arild Chr. Foslien
Adresse:	Linderudgrenda 57, Bærums Verk

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Målebrev	25.07.1985		Fremvist		
Bygge tegninger			Fremvist		
Tidligere takst	29.08.1989		Fremvist		
Forretningsfører	03.10.2016		Fremvist		
Infoland.no	02.01.2017		Innhentet		

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 gjennomgått noen egenerklæring for eiendommen.	

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenr: 85307570.

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår: 1985 Kilde: Tatt i bruk. GAB-Registeret
Anvendelse: Privatbolig

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	54	49	47	2	
1. etasje	54	49	46	3	
Loft	30	25	25		Gulvareal på loft er ca 40 kvm.
Sum bygning:	138	123	118	5	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Det medfølger sportsbod utvendig på ca 5 kvm. Boligen disponerer garasjeplass.

BTA (bruttoareal) er skjønnsmessig vurdert av takstmann, utifra antatt tykkelse på nabo-/yttervegger. Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-areal oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Gang, bad, 3 soverom	Teknisk rom/ Bod
1. etasje	Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken	Bod
Loft	Loftstue, hobbyrom	

Konstruksjoner

Rekkehus

Grunn og fundamenter - Rekkehus

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Bolig er antatt fundamentert på fjell. Sprengsteinsfylling med støpt såle. Støpt gulv i kjeller, samt vegger i betong i underetasje.
Tilstandsvurdering:	Opplysninger om grunn er antagelser, meget begrenset kontrollmulighet. Ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulig for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering - Rekkehus

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

Drenering

Beskrivelse:	Antatt drenert rundt boligen. Det observeres knotteplast opp langs yttervegger. Boligen ligger i skrånende terreng. Det mangler topplist på plast enkelte steder, samt at denne er løs enkelte steder.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er gjort enkle målinger med fuktindikator innvendig på yttervegg. Dette ga ikke noe merkbart utslag. Dette er kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti på at fukt ikke foreligger i konstruksjonen. Det er ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjonen for å kontrollere. tg2 grunnet usikkerhet på alder.

TG: 2


Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Rekkehus

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:	Underetasje med yttervegg i betong og bindingsverk. Bindingsverk med utvendig liggende panel ellers.
	
Råte observert.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Undersøkelsene er gjort fra bakkeplan. På befaring ble det oppdaget noe råte på utvendig panel ved hjørnekasse. Normal bruksslitasje ellers. Det er påregnelig med noe maling og noe utskiftninger hva gjelder yttervegger med tiden. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ytterlige undersøkelser kan foretas med termografi og tetthetsmåling. Tg2 er satt grunnet funn av råte i panel og alder.	TG: 2 
---------------------------------------	---	--

Vinduer og dører - Rekkehus

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:	Loft: Takvindu på loft. Det ene vinduet virker punktert. Det sees også noe som ligner på fuktmerker på vinduskarmen. 1.etg: Vinduer med 3-lags glass fra 1984 med lufteventil. Dette gjelder også underetasjen.	
	Loftsvindu	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg2 settes grunnet punktering av glass på loftsvinduet. Grunnet fuktmerker ble det foretatt fuktmåling med pigger, dette ga ikke utslag. Vinduene ellers i boligen er fra 84 noe som betyr en alder på 33 år, det er derfor påregnelig med utskiftninger med tiden.	TG: 2 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Balkongdører i glass, plassert i underetasjen og i stue. Produsert i 1984.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje er observert. Tg2 grunnet alder.	TG: 1 

Innvendige dører

Beskrivelse:	Eldre furudører på loft og i 1. etg. Underetasje med nye dører i hvit utførelse med speil.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruksslitasje på eldre dører, underetasje med hovedsakelig nye dører.	TG: 1 

Takkonstruksjon - Rekkehus

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Takkonstruksjon av typen sperretak i treverk med loftsvinduer. Loftet er innredet i boligen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tak er inspisert fra bakkeplan. Vindskier og renner samt nedløp også besiktiget fra bakkeplan. Ingen tegn til funksjonssvikt på befaring. Det er dog bruksslitasje og utskiftninger som er å anse som normalt med tiden. Det var ingen tegn til lekkasjer rundt pipe på loft eller generelt undertaket som ble inspisert innvendig på loftet. Det skal nevnes at dette var kledd med panel.	TG: 1 

Taktekking - Rekkehus

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Tak er tekkt med takstein. Alder er ukjent.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er observert noen løse takstein på tak fra bod til hovedbygning. Taktekkingen er ellers å anse som av eldre dato og dette er grunnen til tg2 på dette punktet. Inspisert fra bakkeplan.	TG: 2 

Terrasse, balkonger, trapper ol - Rekkehus

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse på ca 16 kvm med adkomst fra soverom i underetasje. Bygget opp med plattning i treverk med rekkverk. Balkong på ca 6 kvm med adkomst fra stue i 1. etg. Bygget er i trekonstruksjon med rekkverk i tre.	
	Balkong 1.etg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er observert noe svikt i terrasseplattning på befaring. Balkongen har stedvis noe avflassing/råte. Det er ikke foretatt stikktakninger i underliggende bjelker på balkong.	TG: 1 

Piper og ildsteder - Rekkehus

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:	Ilsted i stue med brannsikker plate under. Feieluke er observert i underetasjen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipeløp fra byggeår. Sees ingen tegn til skader visuelt på pipeløp innvendig. Ukjent når pipen har vært inspisert sist. Det bemerkes her at det med tiden kan være naturlig med reparasjoner/utskiftninger grunnet alder. Tg2 grunnet alder	TG: 2 

Kjøkken - Rekkehus

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra Norema. Utførelse med glatte fronter, laminat benkeplate med dobbel kum og ett-greps blandebatteri. Det er fliser over benkeplaten. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er ikke montert ventilator på kjøkkenet.	
--------------	---	--



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning bærer preg av alder og bør skiftes ut for å tåle moderne bruk. Tilstand på hvitevarer er ikke vurdert. Det er ikke montert ventilator på kjøkkenet, dette må monteres før bruk av rommet til matlaging etc. Sees også noe svelling i kjøkkenskap som er tegn på vannsøl etc. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger: - Kjøkkeninnredninger 20-60 år. - Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år. - Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.	TG: 2
---------------------------------------	---	-----------

Innvendige overflater - Rekkehus

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etg: Det er lagt parkett på gulvet. U.etg: Underetasje med nye gulv fra 2015. Loft: Gulv belagt med teppe.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefilt er 8 - 17 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruksslitasje på gulv i 1. etg. Underetasje med overflater gulv i god stand. Loftet har teppe som er normalt bruk. Det var plassert en del møbler og diverse i boligen på befaring, intet av dette er flyttet på. Tas derfor forbehold om hva som eventuelt kan skjule seg hva gjelder skader etc.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Innvendige vegger i 1. etg med malte flater, sees noe aldersslitasje her. Underetasje har vegger belagt med panel plater i god stand. Loft med malte flater og panel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Intet spesielle avvik bortsett fra normal bruksslitasje.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Loft: Panel. 1.etg: Malte flater. U.etg: Malte flater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Rekkehus

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.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca 115L plassert under kjøkkenbenken. Ukjent alder, trolig av meget eldre dato. Det opplyses om vannlekkasje i boligen for noen år tilbake, dette er grunnen til at underetasjen er renovert. Røranlegget i boligen er ikke koblet til vann, men det er observert vann med trykk inn i boligen. Dette sees ved teknisk-rom i u. etg.
Tilstandsvurdering:	Rørøpplaget antas fra byggeår. Det er ikke satt tg-grad på dette punkt grunnet utilkoblet trykk på anlegget. Anses derfor vanskelig å vurdere hvordan anlegget er i stand. Grunnet alder kan det gis tg2. Takstkonsulenten er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget

Varme, generelt

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Ilsted i stue.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Frakoblet brannslange på kjøkken. Ikke observert brannvarsler på befarings.
Tilstandsvurdering:	Utstyr ikke funksjonstestet. Lovpålagt utsyr skal følge boligen ved salg.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Det er mekanisk ventilasjon i boligen. Avtrekksvifte er plassert på loft.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke funksjonstestet. Mangler ventilator på kjøkken tg2. Baderom i u.etg er en rå konstruksjon, dette gjør det vanskelig å vurdere ventileringen. TG: 2

Elektriske anlegg - Rekkehus

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.

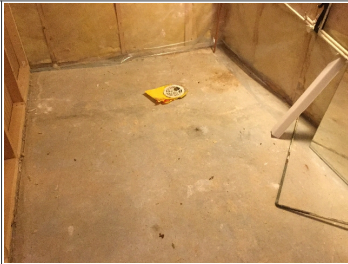
Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringsskap med eldre skrusikringer, plassert i bod i underetasje. El-anlegget er antatt fra byggeår.
	
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert da dette faller utenfor takstkonsulentens område i forhold til fagkompetanse. Det anbefales EI-takst av godkjent foretak ved tvil om funksjonalitet og tilstand på anlegget.

Diverse utstyr - Rekkehus

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

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Baderom i underetasje med wc i tilstøtende rom. Rommet er revet ned til stendere og det er betongstøp på gulv med sluk. Noe eldre kobberrør på vegger.		
			
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert som fullverdig våtrom. Anbefales å bygge opp rommet fra bunnen av og følge byggebransjens våtromsnorm som sørger for at teknisk forskrift i pbl følges. Arbeidet bør utføres av godkjent foretak. Det er observert sprekk i wc. Dette bør utbedres/byttes.		

Beregninger

Årlige kostnader			
Felleskostnader som utgjør 1.508 pr. mnd	Kr.		18 096
Vedlikeholdskostnader som er forholdsmessig utregnet.	Kr.		5 000
Sum årlige kostnader	Kr.		23 096

Teknisk verdi bygninger			
Rekkehus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 325 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 600 000	
Sum teknisk verdi – Rekkehus	Kr.	2 725 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 725 000	