

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Espelandsvegen 68, 4200 SAUDA

Gnr 29: Bnr 43
1135 SAUDA KOMMUNE
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Jan Willy Fjetland
Telefon: 971 82 339
E-post: jan@fjetland.net
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 971 82 339
Organisasjonsnr: 985 834 598



Dato befaring: 09.10.2019
Utskriftsdato: 11.10.2019
Oppdragsnr: 19519
Referansnr: e8b4638



e8b4638

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/04248d60-176f-41ec-aa4a-b04ba90baf41>

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 takstmans 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 Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt 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 takstmansskjønn.

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.
- 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

Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme. Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet. Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggs-bygg er beskrevet på mer generelt grunnlag. Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Arealene er oppmålt innvendig (BRA) og tillagt skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Ved rapportering av eierseksjon er det ikke forelagt dokumentasjon på oppdeling av seksjonen hvis ikke annet er nevnt.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Tilstandsgrader settes etter følgende kriterier:

TG Blank/0: Under 5 år gammelt og uten negative symptomer. (Blir ikke angitt med tilstandsgrad i rapporten.)

TG 1: Eldre enn 5 år og funksjonelt - eventuelt med marginal bruksslitasje.

TG 2: Mer enn 50 % av normal brukstid er oversteget - eventuelt bruksslitasje med utbedringsbehov.

TG 3: Bygningsdelen har funksjonssvikt med behov for utbedringer - eventuelt utskifting.

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.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Bolig med kjeller, 1. etasje og loft som er bygget i 1934
Boligen er oppført med grunnmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag.
Saltak i trekonstruksjon tekket med skifertakstein og metallplater.

Boligen har en eldre standard med behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Boligen har følgende anmerkninger:

TG: 2. Trekledning, vinduer, dører, takkonstruksjon, tekking, trapper, balkong, pipe, etasjeskillere, bad og ledningsnett for sanitærinstallasjoner og varmtvannsbereider.

TG: 3. Drenering, kjøkken, vegger i gang og soverom

Registrerte tilstandanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon
Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Det er flere boliger som er solgt i området, prisen er i snitt kr 7 921' per m², denne eiendommen vil ligge i nedre sjikt

Markedsverdien gjenspeiler hva en kan forvente at eiendommen kan omsettes for på et fritt marked hensyntatt eiendommens beliggenhet og beskaffenhet sett opp mot øvrige eiendommer i området. Trafikkbelastning, støy, solforhold, utsikt, hva eiendommen grenser mot, infrastruktur, reguleringsmessige forhold med mer.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at sammenligninger er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

kr 700 000

HAUGESUND, 11.10.2019



Jan Willy Fjetland
Takstingeniør/byggmester
Telefon: 971 82 339

Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|--------------------|--|
| Kunde: | Sauda kommune |
| Takstmann: | Jan Willy Fjetland |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 09.10.2019. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 97 18 23 39 |

| Eiendomsopplysninger | |
|----------------------|---|
| Eiend.betegnelse: | Enebolig |
| Beliggenhet: | Eiendommen ligger i Sauda. Beliggende i rolig strøk, med kort avstand til barnehager, skoler og butikk. |
| Bebyggelsen: | Bebyggelsen består av boliger. |
| Om tomten: | Tomten er opparbeidet plen med planter og busker. |

| Matrikkeldata | |
|----------------|--|
| Matrikkel: | Kommune: 1135 SAUDA Gnr: 29 Bnr: 43 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 392,5 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi |
| Hjemmelshaver: | Sauda kommune |
| Adresse: | Espelandsvegen 68, 4200 SAUDA |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|----------------|------------|-----------|---------------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | | | Ikke fremvist | | |
| Eiendomsverdi | 08.10.2019 | | Innhentet | | |

Bygninger på eiendommen

Bolig

| Bygningsdata | |
|--------------|---|
| Byggeår: | 1934 Kilde: Eiendomsverdi |
| Anvendelse: | Bolig |
| Tilbygg: | År: 1982 Byggeår anslått ut i fra alder på vindu. |

| Arealer | | | | | |
|--------------|--------------------|-------------------------------|--------------|----------------|--|
| Etasje | Bruttoareal | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | BTA m ² | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| Kjeller | 55 | 43 | | 43 | Etasjehøyde 191 og 226 cm. |
| 1. etasje | 55 | 49 | 49 | | |
| Loft | 16 | 15 | 15 | | Trapperom har ikke målbar høyde med 190 cm i en bredde på 60 cm. |
| Sum bygning: | 126 | 107 | 64 | 43 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling | | |
|--------------|--|-----------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Kjeller | | Bod 1, bod 2 |
| 1. etasje | Bad, entré, gang, kjøkken, stue, soverom | |
| Loft | Stue, soverom | |

Konstruksjoner

Bolig

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

| Direkte fundamentering | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Fundamentert på antatt god grunn, grunnundersøkelser er ikke foretatt. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Beskaffenheten er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist skader på muren, slik at grunnen vurderes å være stabil. |

TG: 1



| Gulv på grunn | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Gulv på grunn er av betong. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er ingen fuktspærre mot grunn. |


TG: 2



Grunnmur - Bolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.


Vegger mot grunn

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Grunnmur i plassenstøpt betong med sparestein på eldste del. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På lett kontrollerbare flater er det ikke registrert avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning. | TG: 1  |

Drenering - Bolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldrings svekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.


Drenering

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt og fuktsikring av grunnmur med knotteplast. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | I den eldste delen ble det indikert utslag med fuktindikator, det er også noe soppvekst på ytterveggene. I den nyeste delen ble det indikert moderat utslag i nederste del, TG. 2. | TG: 3  |


Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Bolig

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: | Vegger i trekonstruksjon med tømmerplank på eldste del og bindingsverk på tilbygg med trekledning utvendig. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På lett kontrollerbare flater er det ikke registrert avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning. Tømmerplankene er trolig noe svekket ned mot grunnmur, TG. 2.. | TG: 1  |


Utvendige overflater

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Trepaneler som er behandlet. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Trepanelet er sannsynligvis fra byggeår og det ble registrert noe missfarging og slitasje. Det ble registret en skade i vannstokken. | TG: 2  |

Vinduer og dører - Bolig

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.

Innvendige dører

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Standard innvendige dører. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. | TG: 2  |

| Vinduer | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Vinduer med karmen i tre og isolerglass hovedsakelig i fra 1982, det er enkelte vindu i fra 89. |
| 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: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. |

TG: 2

| Ytterdører og porter | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Ytterdører i alminnelig god kvalitet. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. |

TG: 2

| Takkonstruksjon - Bolig | |
|--|--|
| 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: | Saltak i trekonstruksjoner med åser og sutakbord, tilbygg har trolig spenn og sutak. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. |

TG: 2

| Taktekking - Bolig | |
|--|--|
| Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. | |

| Taktekking og membraner | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Tekket med skifer-takstein og metallplater. Vindskier og vannbord i tre. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det mangler noen skifer-steiner. Det er råte i nedre del av gesimskasse på den ene siden, TG. 3. Skifer fra byggeåret, om denne ikke har vært lagt om, må det påregnes noe nedbrytning i underliggende treverk. |

TG: 2

| Renner, nedløp og beslag - Bolig | |
|--|--|
| Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m. | |

| Utvendige beslag | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Takrenner og nedløp i plast. Beslag i metall. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. |

TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Bolig

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

Trapper og ramper

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Utvendig trapp i betong. Innvendige trapper i tre. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Innvendig trapp er ikke iht. dagens krav vedr. håndrekkverk og høyde på rekkverk. Det er lav høyde mot skråtak. Det er ikke rekkverk på den utvendige trappen. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Balkonger, terrasser ol.

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Balkong i trekonstruksjon ut i fra soverom. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er sig i den ene søylen under balkongen. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Piper og ildsteder - Bolig

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: | Elementpipe som er pusset. Vedovn i stuen. Det er ikke montert takstige. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På generelt grunnlag anbefales det å monterer nytt røykrør i piper med denne alder. Utvendig er det riss og mindre sprekker i pussen. Det er en eldre vaskeovn i kjelleren som er defekt, TG. 3. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Etasjeskillere - Bolig

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

Frittstående dekker

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Etasjeskillene i trekonstruksjon. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, små skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon. I bjelkelag på den eldste del mot kjeller ble det indikert 24% fuktinnhold på deler av treverket, det kan se ut som om det har vært utsatt for en fuktskade tidligere. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Rom under terreng - Bolig

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Slik at konsekvensen ved svekket eller feil på drenasjen og fuktsikringen kan gi fuktskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggen. Svakheter eller feil på drenasjen kan gi fukt og saltutslag på innvendige overflater. Oppforede gulver og innforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon.

Bad - Bolig

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.


Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 15 - 30 år.

Alderen i seg selv er ikke en faktor alene som bestemmer levetiden på et bad. Bruk og vedlikehold er som regel mye mer avgjørende. Er badet ofte utsatt for fukt, for eksempel gjennom flere dusjinger hver dag, sier det seg selv at det lever et tøft liv.


Innvendige dører - 1. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|----------------|--|
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Døren mangler. | TG: 2  |
|---------------------------------------|----------------|--|


Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Vinylbelegg med oppbrett på vegg. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble registrert flatt gulv. Vaskerommet har ikke våtromsstandard/vanntett gulv. Det anbefales å etablere belegg eller tilsvarende tettesjikt. Vinylbelegg er misfarget unntatt i dusj der det er av nyere årgang. Oppgraderinger er påregnelig. | TG: 2  |


Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad


| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Baderomsplater med vinylbelegg i dusj. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. | TG: 2  |

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad


| | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Himlingsplater. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Pltene er misfarget over ovn,. | TG: 2  |


Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Dusj på vegg, toalett og vask. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det trengs rengjøring. | TG: 2  |


| Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad | |
|--|--|
| Beskrivelse: | Vindu som kan åpnes. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør. |
| TG: 2  | |


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

| Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Kjøkken | |
|--|-------------------------------------|
| Beskrivelse: | Vinylbelegg. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Belegget er løst og det har skader. |
| TG: 3  | |


| Annet fast inventar - 1. etasje / Kjøkken | |
|--|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med plassbygde skap og malte fronter. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Oppgradering er påregnelig. Det er skade i fronter og det mangler fronter. Ventilatoren har ikke avløp ut. |
| TG: 3  | |

| Innvendige overflater - Bolig | |
|--|--|
| 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. | |
| Innvendige overflater kommenteres ikke spesielt uten at det er vesentlige visuelle feil/skader. | |

| Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Gang | |
|--|------------------------|
| Beskrivelse: | Malt tapet. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er hull i veggene. |
| TG: 3  | |

| Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Soverom | |
|--|------------------------|
| Beskrivelse: | Malt tapet. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er hull i veggene. |
| TG: 3  | |

| VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Bolig | |
|--|--|
| 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. | |
| Bygningen har naturlig ventilasjon. | |

| Ledningsnett for sanitærinstallasjoner | |
|--|--|
| Beskrivelse: | Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast og soil. Tilstand og type rør i grunn er ikke kjent. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 20 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av kobber rør er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 20 til 75 år. |
| TG: 2  | |

| Varme, generelt | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Elektrisk og ved. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt. |

| Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bod 1 | |
|--|--|
| Beskrivelse: | Eldre varmtvannsbereder på 120 liter. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. |

TG: 2


| Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bod 1 | |
|--|---|
| Beskrivelse: | Det er ingen ventilering. |
| Tilstandsvurdering: | Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon. |

| Elektriske anlegg - Bolig |
|--|
| 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. |
| Vurderingen av det elektriske anlegget er ikke fullverdig, da dette krever elektrokompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. |
| Det lokale eltilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. |
| Levetid: Utskifting av sikringsskap inkludert kabler og ledninger 20-40 år. |

| Terrengforhold - Bolig |
|---|
| Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner. |
| Hage med skrått terreng. De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren. Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet. |

Beregninger

| Årlige kostnader | | |
|---|-----------|---------------|
| Administrasjon og diverse (pr. mnd. kr 1 250) | kr | 15 000 |
| Sum årlige kostnader | kr | 15 000 |

| Teknisk verdi bygninger | | |
|---|-----------|----------------|
| Bolig | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | kr | 2 140 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | kr | - 1 500 000 |
| Sum teknisk verdi – Bolig | kr | 640 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | kr | 640 000 |

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

| | | |
|------------------------|-----------|----------------|
| Normal tomtekostnad: | kr | 150 000 |
| Sum tomteverdi: | kr | 150 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|-----------|----------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: | kr | 790 000 |
|--|-----------|----------------|