



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verditakst

Paradiset 3

6456 SKÅLA

Gårdsnr. 118 Bruksnr. 10
MOLDE KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

AUTORISERT FORETAK

Nordvest Takst - Ing. Rolf Bjerkeseth

Kviltorpveien 24, 6419 Molde.

Orgnr. 983 357 512 mva Bankgiro 96502593827

Tlf: 71200570 Fax: 71210469 Mob: 91877308

E-post: nv-takst@online.no

Oppdrag
81027

Bef.dato
01.02.2008



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet 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. Boligsalgsrapporten 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 NTF's regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. 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 god takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten 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 Boligsalgsrapporten 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 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningdeler hvor Tg 0 er registrert.

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 Byggforskerien Byggforvaltning 620.015 Intervaller for vedlikehold 1997. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et 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 gjennomsnittlig normal levetid.

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 utfra 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 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 befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten 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 befaringsmetode og oppdatering.

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger idyllisk til med fin utsikt over fjorden og romsdalsfjellene i syd. Den ligger ved en kommunal veg uten gjennomgangstrafikk, og her er det ingen generende trafikkstøy. Herfra er det kort veg til dagligvarebutikk, skoler og idrettshall.

Tomten er opparbeidet med plener og div beplantning. P.g.a. snødekt mark gis det ingen nærmere karakteristikk av tomten.



Konklusjon tilstand

Rapporten omhandler et to-etasjes bolighus fra 1932 som for 18 år siden ble utvidet med kjeller og én etasje. Samtidig ble det aller meste av ytterkledningen fornyet. Påkostninger etter 1990 har ikke vært foretatt, og vedlikehold utenom utvendig beising synes heller ikke å ha vært utført i denne perioden. Forøvrig har heller ikke den opprinnelige delen vært nevneverdig påkostet etter 1979 da bl.a. flere av vinduene ble utskiftet. Dette betyr at boligen har et ikke ubetydelig, innvendig oppgraderingsbehov. Det er ikke registrert symptomer på at bygninga kan ha alvorlige, skjulte svekkelser.

Garasje og uthus fra h.h.v. 1953 og 1935 er gitt generelle tilstandsvurderinger som konkluderer med at begge har påkostningsbehov av ikke ubetydelig omfang.

Et naust med ukjent byggeår følger med når boligeiendommen skal selges; dette står på et annet bruksnummer som er ukjent pr. d.d. Naustet er i dårlig stand og man bør vurdere kondemnering framfor rehabilitering.

Markedsverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 950 000
--	-----------	------------------

14.02.2008

.....
Ingeniør Rolf Bjerkeseth
Takstmann MNTF



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Carl Bergsvik Tlf.: 99 45 43 87

Besiktigelse, tilstede

Dato: 01.02.2008 Huseier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Eiers egenerklæring

Andre dok./kilder: Eier

Teknisk etat

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Carl Bergsvik

Tomt: Eiet tomt. Areal 1 400 m² (Oppmålt på framvist kart hos Molde kommune)

Konsesjonsplikt: Nei.

Adkomst: Off.

Vann: Off.

Avløp: Off.

Regulering: Ja.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1932. (Molde kommune)

Tilbygd: 1990 /bekreftet av Molde kommune.

Garasje

Byggeår: 1953. (Molde kommune)

Uthus

Byggeår: 1935. (Molde kommune)

Naust

Byggeår: 1950. Antatt byggeår.



Arealer

TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	92	82		82	Gang/trapperom, vaskerom, hobbyrom, lagerrom, et disponibelt rom og en bod.
1. etasje	110	101	94	7	Vindfang, entré/trapperom, kjøkken, stue, soverom, bad/wc/vaskerom, mellomgang, bakgang, spiskammer og en bod
2. etasje	51	48	46	2	Trapperom/loftsgang, soverom nv., soverom sv., soverom s., soverom sø., bad og et kott.
Sum bygning	253	231	140	91	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
Kjeller		Gang/trapperom, vaskerom, hobbyrom, lagerrom, et disponibelt rom, bod
1. etasje	Vindfang, entré/trapperom, kjøkken, stue, soverom, bad/wc/vaskerom, mellomgang, bakgang	Spiskammer, bod
2. etasje	Trapperom/loftsgang, soverom nv., soverom sv., soverom s., soverom sø., bad	Kott



Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	14	12		12	Såvidt plass til en personbil.
Sum bygning	14	12		12	

Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	27	25		25	Ved- og redskapsplass.
Sum bygning	27	25		25	

Naust - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	29	27		27	Plass til fritidsbåt med lengde inntil 6 m.
Sum bygning	29	27		27	

Beskrivelser - Enebolig

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelser Husets relativt tykke grunnmurer er fundamenterte direkte på fast grunn, evt. på pakket steinfylling. Det østre tilbyggets grunnmurer antas å være fundamenterte på betongsåler. Utbygget på nordsiden har lave ringmurer og blinskjeller uten inspeksjonsmulighet.

Vurderinger: Blindkjelleren har ikke fullgod ventilasjon, og påvist forhøyet fuktinnhold i overliggende golv skyldes dette forholdet. Det er dessuten diverse sprekker i ringmurene. TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelser Golvene i den opprinnelige kjelleren er utstøpte på grunnen - uten isolasjon og diffusjonssperre. I tilbygget må man kunne anta at betonggolvene er både er isolerte og har plastfolie.

Vurderinger: Gjennom betonggolv uten diffusjonssperre vil det alltid foregå en viss fordamping, og golvene her kan ikke sies å unormalt fuktinnhold. TG: 1



Drenering

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

Drenering

- Beskrivelser Dreneringen er dels fra det opprinnelige byggeåret og dels fra 1990 da huset ble utvidet i østlig retning. Utformingen (type drenerør og fyllmasser) er ikke kjent.
Type utvendig fuksikring av grunnmurene er heller ikke kjent.
- Vurderinger: Det er brønn i kjelleren med vannstand betydelig under golvnivå; det skal normalt bety at dreneringa rundt den opprinnelige delen fungerer bra. TG: 1
Tilbygg-kjelleren ligger noe lavere, og her er det stedvise forekomster av saltutslag nederst på murveggene; det kan være symptomer på at dreneringa ikke fungerer 100% perfekt her.
- Levetider: Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

- Beskrivelser Den opprinnelige delen har kjellermurer av uarmert betong, s.k "sparesteinsmurer", mens tilbygget på østsiden har Lecamurer.
Over kjellergolvnivå er det bindingsverksvegger; det er ikke kjent hvorvidt alle er isolerte.

Utvendige overflater

- Beskrivelser Grunnmurene er pusset og delvis malte over terrengnivå. Øvrige yttervegger har beiset tømmermannspanel fra 1990, unntatt utbygget på nordsiden som har høvlet vekselpanel som er malt.
- Vurderinger: Forekomster av avskallet murpuss er registrert, noen steder er slik TG: 1
avskalling overmalt uten at pusslaget er reparert.
Tømmermannspanelet har slitt overflatebehandling, spesielt mot syd og vest.
Utbygget på nordsiden er kledd med innendørspanel, tilsynelatende uten eller med minimal utlekting. Utskifting anbefales framfor maling.
- Levetider: Normal levetid for puss, ompussing er 10 til 40 år.
Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Vinduer og dører

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

- Beskrivelser I den opprinnelige kjelleren er det originale vinduer med enkle glass, mens det er koblede vinduer i tilbyggets kjeller (fra 1990).
I 1. etg. er det koblede vinduer i utbygget på nordsiden, mens de øvrige har isolerglass. Tre av vinduene i det østre tilbygget har i tillegg koblede



ytterrammer med sprosser; d.v.s. at de har tre lag glass. Vinduene er fra de respektive byggeårene, unntatt stue- og kjøkkenvinduene som er fra 1979 - noen av disse har utvendige pyntesprosser.

Alle vinduene i 2. etg. har to-lags isolerglass; også disse er fra 1979 og har utvendige pyntesprosser. I tillegg er det et takvindu i badet; dette er av støpejern og har enkle glass (fra opprinnelig byggeår).

Vurderinger: Flere av vinduene er mangelfullt vedlikeholdt og er følgelig i dårlig stand; d.s. gjelder flere av de løse pyntesprossene. Takvinduet i badet er absolutt uegnet i et våtrom. TG: 2

Levetider: Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.

Ytterdører og porter

Beskrivelser I kjelleren er det en enkel, plassbygd dør i vestveggen som er innadslående.
Hoveddøra i østveggen er fra 1989, d.v.s. den var ny da tilbygget ble oppført. Døra er fabrikk malt og har isolerglass. Bi-inng.døra på nordsiden er en vanlig fyllingsdør med enkelt glass. Verandadøra i stua er fra 1979 og har isolerglass.

Vurderinger: Kjellerdøra i "værveggen" er i rel. dårlig stand; d.s. kan sies om ytterdøra i nordveggen. TG: 2

Levetider: Normal levetid for tredør er 20 til 40 år.

Innvendige dører

Beskrivelser Det er en malte fyllingsdører og noen med glatte dørblad i huset. Alle er originale.

Vurderinger: Flere av dørene har justeringsbehov og noen dørblad er "vindskjeve". Låskasser/vridere er noe slitt. TG: 1

Takkonstruksjon

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelser Den opprinnelige delen har trad. sperretak med undertak av oppløyde bord + original underlagspapp. Taket er isolert over hanebjelkene.
Tilbygget og utbygget på nordsiden har kryploft uten inspeksjonsmulighet, men det antas at de er oppbygde av sperrer eller takstoler og at de er isolerte.
Takrenner og nedløpsrør er av aluminium.

Vurderinger: Det er stedvise forekomster av blåved (svertesopp) i taktroet. At isolasjonen over hanebjelkene er lagt helt ut til taktroet og stenger for luftingen langs de skrå takflatene, og at kryploftet ikke har fullgod lufting, er en av årsakene til dette. Varmluftlekkasje og mangel på diffusjonssperre er en annen, medvirkende årsaksfaktor.
Det tas forbehold når det gjelder de utilgjengelige kryploftene. Takdeler over stuas utvidelse mot syd kan ha skjulte svekkelser i det sydvestre TG: 1



Levetider: hjørnet hvor det tydeligvis er en taklekkasje som kan ha pågått en tid.
Takrennene på nordre taksid er deformerte p.g.a. is- og snøbelastning.
Normal levetid for vindski/vannbord i tre er 15 til 25 år.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelser De to opprinnelige taksidene har skifertekking som ligger direkte på u.pappen (d.v.s. uten opplekting). Øvrige takflater har papptekking.

Vurderinger: Takflatene er ikke sett p.g.a. snø. Skifertekkingen er fra 1932 og underlagspappen her i dårlig stand; denne kan kontrolleres mellom undertakets "bordganger". TG: 2
Det er en kjent taklekkasje ved mønet, men foreløbig har blikkenslageren som er rekvirert ikke funnet årsaken. Forhåpentligvis vil dette være rettet før salg. Ellers er det tydeligvis en lekkasje over stueutbygget på sydsiden.

Levetider: Normal levetid for teglstein, full utskiftning er 40 til 60 år.
Normal levetid for papptekking er 10 til 30 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

Beskrivelser Ved hovedinngangen er det en tretrapp bygd av trykkimpregnerte materialer. På nordsiden og ved kjellerinngangen er det betongtrapper. Innv. kjellertrapp er rettløpet og plassbygd, mens det er svingtrapp til loftet, begge er malte.

Vurderinger: Kjellertrappa er svært bratt. TG: 1

Balkonger

Beskrivelser I 1. etg. er det en sydvendt veranda (4,7 m²) som er ovebygd. Rekkverket har tømmermannspanel, og verandaen har åpning kun mot syd. Bjelkelaget med spaltegolv er bygd av trykkimpregnerte materialer.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelser Huset har ett-løps teglpipe fra byggeåret som er helbeslått over tak. I stua er det en nyere peisovn (Jøtul nr. 8), og ellers er det eldre, små vedovner i hobbyrommet, kjøkkenet og i ett av loftsrommene.

Vurderinger: Røykrøret fra kjellerovnen er for nært brennbart materiale, og kjøkkenovnen mangler plate av ubrennbart materiale på golvet. TG: 1
Ettersom det er tvilsomt hvorvidt pipa og ildstedene er kontrollerte i senere tid, anbefales det å anmode feiervesenet om å foreta slik kontroll.



Levetider: Normal levetid for pusset pipe, ompussing er 10 til 30 år.

Etasjeskillere

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

Frittstående dekker

Beskrivelser Det er vanlige trebjelkelag i huset.

Vurderinger: Stivhet, planhet og lydisolerende egenskaper er ikke vurdert. TG: 1
Det tas forbehold når det gjelder bjelkelaget over utbyggets blindkjeller som ikke har fullgod lufting; her kan det finnes skjulte svekkelser.

Bad

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.

1. etasje - Bad/WC/vaskerom

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelser Her er det støpt gulv med vinylbelegg.

Vurderinger: Belegget har en utett skjøt og det er delvis løst. Forøvrig har golvet TG: 2
forekomster av motfall til sluk.

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelser Her er det våtromspanel fra 1990.

Vurderinger: Panelplatene ved dusjen er fuktskadde. TG: 1

Levetider: Normal levetid for våtromspanel er 6 til 14 år.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelser Malte plater med 60x120-format.

Vurderinger: Ingen anmerkninger.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelser Her er det en rel. stor baderomsinnredning med heltre-fronter (fra 1990).

Vurderinger: Innredningen er selvsagt noe slitt etter 17 års bruk. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelser Rommet er utstyrt med vaskeservant (emaljert stål) i baderomsinnredningen, veggmontert dusj med skjermvegger, klosett, opplegg for vaskemaskin og plastsluk. Alt er fra 1990.

Vurderinger: Dusjveggen skyvedører har defekte bunnføringer. Ellers er utstyret i TG: 1
normal stand.

2. etasje - Bad

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelser Her er det plategulv med plastbelegg (glassfiberarmert polyester)



Vurderinger: Golvet er neppe vannnett. (Golvet har renoveringsbehov) TG: 2

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelser Dels våtromspanel og dels platekledninger som er malte eller flissatte.

Vurderinger: Sprukne fliser og forhøyet fukt bak flissatte flater er registrert. Veggene har renoveringsbehov. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelser Malte plater.

Vurderinger: Fuktskadet ved takvinduet, men tørre flater nå. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelser Her er det klosett, badekar med to-greps blandebatteri, veggervant med ett-greps blandebatteri og støpejernsluk. Utstyret er tilårskomment.

Vurderinger: Det meste av utstyret er "modent" for utskifting. TG: 1

Vaskerom

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjeller - Vaskerom

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelser Ubehandlet betonggulv.

Vurderinger: Det er noe fukt i golvet - som naturlig er.

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelser Her er det umalt murpuss på alle vegger.

Vurderinger: En del saltutslag p.g.a. fukt forekommer. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelser Umalt rabbitpuss.

Vurderinger: Ingen anmerkninger.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelser Rommet er utstyrt med et dobbelt skylle-/vaskekar av betong med to-greps blandebatteri og støpejernsluk.

Vurderinger: Eldre og slitt utstyr. TG: 1

Kjøkken

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.

1. etasje - Kjøkken

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelser Her er det et tilårskomment vinylbelegg med jutestamme.



Vurderinger:	Belegget er slitt og i generelt dårlig stand.	TG: 2
Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger		
Beskrivelser	Alle veggene er platekledde og malte.	
Vurderinger:	Også her er det malingsbehov.	TG: 1
Overflater på innvendig himling		
Beskrivelser	Malte plater.	
Vurderinger:	Himlinga er ujevn og har oppussingsbehov.	TG: 1
Kjøkkeninnredning		
Beskrivelser	Malt, eldre kjøkkeninnredning som neppe er original. I tillegg til oppvaskbenken er det også en utslagsvask med to kraner i kjøkkenet.	
Vurderinger:	Innredningen er slitt og utidsmessig, men blandebatteriet på oppvaskbenken er av nyere dato og er ok. Vannkranene over utslagsvasken er slitt.	TG: 2

Innvendige overflater

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.

Kjeller

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelser	Hobbyrommet i kjelleren har tilfarergolv med pløyde golvbord, mens øvrige kjellergolv er ubehandlet.	
Vurderinger:	Tregolvet i hobbyrommet har variabelt fuktinnhold, men det har ingen synlig råte. Her skal det tilføyes at store deler av golvet var tildekket med løssøre da besiktigelsen fant sted, derfor tas det forbehold om at det her kan finnes skjulte svekkelser. Forøvrig har ganggolvet i den opprinnelige delen rel. grov overflate. I tilbyggets søndre rom var det mange døde skruketroll; dette er et signal om at golvet til tider kan være mer fuktig enn tilfellet var i januar. (Skruketrollene kommer gjerne inn langs krympesprekkene mellom golvplaten og yttermurene.)	TG: 1

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelser	Det er pussede mur- og betongvegger i kjelleren.	
Vurderinger:	Forekomster av saltutslag og avskallet murpuss er registrert i den originale kjelleren, mens det i tilbygget er noe saltutslag nederst på murene.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelser	Ubehandlet granpanel og noen platekledninger.	
Vurderinger:	Ingen anmerkninger.	

1. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelser	Det er lakkerte furugolv i entrè, stue og i boden, mens det er vinylbelegg i øvrige rom.	
--------------	--	--



Vurderinger: Spesielt stuegolvet har mange uregelmessigheter, og i entrèn har golvbordene ulik bredde i vestre og østre del. TG: 2
Også vinylbeleggene er tilårskomne og slitte, og i spiskammeret og i bakgangen er det registrert forhøyet fuktinnhold i golvene under beleggene.

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelser Det er mest malte platekledninger i hovedetasjen, unntakene er soverommet og stua som har tapetserte vegger.

Vurderinger: Så godt som alle overflater har oppussingsbehov. TG: 2
I stueutbygget er både syd og vestveggen fuktig ved det sydvestre hjørnet, og det tas forbehold om evnt. skjulte svekkelser.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelser I den opprinnelige delen er det plater og malerpapp, mens det er malte plater med 60x120-format i tilbygget.

Vurderinger: Tørkesprekker o.a. uregelmessigheter gjør at himlingene i den opprinnelige delen har oppussingsbehov. I stua er himlinga fuktig i utbyggets sydvestre hjørne, og det tas forbehold om eventuelle, skjulte svekkelser. TG: 1

2. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelser Malte tregolv, unntatt i det ene soverommet hvor det er "ballatum-belegg".

Vurderinger: Det nevnte soveromsbelegget er i dårlig stand. TG: 1

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelser Her er det både panel og plater som er malt.

Vurderinger: De fleste veggene har oppussingsbehov. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelser Malte plater i gangen og malt panel i soverommene.

Vurderinger: Et visst malingsbehov er det også her. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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

Beskrivelser Utvendig vannledning er av plast (ettersom oppstikket ved innv. stoppekrane er av plast), mens det innvendig er vannledninger av kobber - unntatt noe av kaldtvannsopplegget som er av galv. stål (påvist i oppvaskbenken i kjøkkenet).

Huset har to utvendige avløpsledninger for kloakk. Den ene er en original betongrørledning som avløpene fra kjellerens vaskerom, kjøkken og badet i 2. etg. er påknyttet. Den andre er en plastledning fra 1989/-90 som tilbyggets bad og kjellersluk er påkoblet. Innvendige bunnavløpsledninger er h.h.v. glasserte teglrør og plastrør.

Over kjellergolvnivå er det soil avløpsrør fra kjøkken og loftsbad, mens



- det er plastrør fra badet i tilbygget.
- Vurderinger: Alle originale avløpsledninger er i rel. dårlig stand, spesielt bunnavløpsledningene som har vært tilstoppet flere ganger den siste tiden. Vannrør av galv. stål er også utvilsmot i dårlig stand. Her må man være forberedt på å måtte foreta utskifting av diverse røropplegg. TG: 2
- Levetider: Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år

Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelser Husets varmtvannsbereder er plassert i kjellergangen; denne er fra omkring 1980. Ellers er det plastsluk i tilbyggets nordre kjellerrom, og en veggsservant med to-greps bl.batteri i h.etasjens mellomgang.
- Vurderinger: Varmtvannsberederen vil normalt ha begrenset restlevetid. Ved den nevnte vaskeservanten er det noe dårlig vannføring som kan skyldes slamavleiring i blandebatteriet eller i røropplegget. TG: 1
- Levetider: Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Luftbehandling, generelt

- Beskrivelser Huset har naturlig ventilasjon med tilluftventiler i ytterveggene og i noen av vinduene - og avtrekk over tak fra husets tre våtrom. I tillegg er det avtrekksvifter i kjøkkenet og i tilbyggets nordre kjellerrom.
- Vurderinger: Det kan tyde på at avtrekkskanalen fra vaskerom og kjøkken er helt eller delvis tett; når kjøkkenvifta er i gang presses nemlig luften ned gjennom kanalen til kjelleren. TG: 1

Elektrisk anlegg

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

- Beskrivelser Huset har trefaset inntak med 50 A hovedsikringer - alle kursene har vanlige skrusikringer.
- Vurderinger: Her er en god del eldre opplegg (også mange gamle lysbrytere), og komfyrkursen på 16 A deles med varmtvannsberederen. Anlegget vil være kontrollert av Istad Kraft før salg.
- Levetider: Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.

Elvarme, generelt

- Beskrivelser Det er diverse panelovner i 1. og 2. etg.; noen eldre og noen nyere m/termostat. Badet i 1. etg. har varmekabel i golvet.
- Vurderinger: Varmekildene er ikke funksjonstestet.



Diverse utstyr

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

Fast inventar, generelt

Beskrivelser I entrèen er det et 100 cm gard.skap med skyvedører, og i soverommet er det 2 stk. 100 cm skap med vanlige, glatte dører. (Begge i enkel laminatkvalitet)

I loftsgangen og i to av soverommene er det diverse veggskap. Det tredje soverommet har et kott som til en viss grad er egnet til formålet, mens det fjerde rommer mangler gard.plass.

Vurderinger: I forhold til antall soveplasser er huset noe mangelfullt utstyrt med garderobeskap. TG: 1

Beskrivelser - Garasje

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelser Garasjen har vegger og tak av armert betong. Veggene er pusset på begge sider, og takplaten er pusset innvendig. Pulttaket har ingen form for tekking. Videre har garasjen jordgolv og en to-fløyet port.

Vurderinger: Pusslaget i taket har mange tversgående riss; dette antas å skyldes rustsprenging fordi takplaten ikke er tett. Førøvrig er porten i dårlig stand, og totalt sett må man kunne si at den 55 år gamle bygninga har et ikke ubetydelig påkostningsbehov. TG: 2

Levetider: Normal levetid for plasstøpt betongoverflate er 15 til 40 år

Beskrivelser - Uthus

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelser Enkel bygning med lave ringmurer av betong, tregolv, bind.verksvegger med trepanel og sperretak med bølgeblikkplater som tekking.

Vurderinger: Bygninga er 73 år gammel og vedlikeholdsmessig forsømt; den har m.a. o. et ikke ubetydelig påkostningsbehov. TG: 2



Beskrivelser - Naust

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelser Det presiseres at nausteiendommen har annet bruksnummer som foreløbig er ukjent.

Bygninga har yttervegger med glissen kledning, sperretak med Eternit-tekking (bølgeplater) og tregolv. Mot støa er det en to-fløyet dør.

Vurderinger: Naustet må kunne sies å være i så dårlig stand at det bør kondemneres og gjenoppbygges. TG: 2

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m ²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
Enebolig							
Kjeller	92						
1. etasje	110					80 000	
2. etasje	51					40 000	
Sum	253					120 000	
Garasje							
1. etasje	14					4 000	
Sum	14					4 000	
Uthus							
1. etasje	27					2 000	
Sum	27					2 000	
Naust							
1. etasje	29					6 000	
Sum	29					6 000	
Totalt	323					132 000	

Takstmannens ansatte årsleie tilsvarende Kr 11 000 pr mnd.

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Forsikring, komm. avg. og vedlikehold	14 000	
	Sum fradrag Kr:		14 000
Ansatt årsleie:	Netto ansatt årsleie Kr:		118 000



Kapitalisert verdi

Kapitaliseringsrente:	Valgt kapitaliseringsrente: 7,8 %	
Kapitalisert verdi:	Etter kapitalisering av netto årsinntekter (avrundet) Kr:	1 510 000
Kommentar:	Kapitalisert verdi er beregnet på basis av takstmannens anslag for normal leie oppnåelig i dagens utleiemarked for boliger. Forskjellen mellom kapitalisert verdi og eiendommens markedsverdi forklares med at en boligeier vanligvis er villig til å betale mer for eiendomsretten til boligen enn det investeringen gir i økonomisk avkastning. Nausteiendommer utgjør dessuten et betydelig bidrag i etterfølgende verdiansettelse.	

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Enebolig	3 500 000
	Garasje	120 000
	Uthus	170 000
	Naust	150 000
	Sum normale byggekostnader:	3 940 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	1 400 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	2 540 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	300 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 840 000

Markedsverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 950 000
--------------------------------------	------------------