



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst



Sølvgata **Sølvgata 9**

1767 Halden

Gårdsnr. 160 Bruksnr. 420
HALDEN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

AUTORISERT FORETAK
FGH-Bygg v/Fredrik G. Hoffstrøm
Klepperveien 73
1793 Tistedal
911 80 250

Bef.dato
02.10.2008



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 godt 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 (byggningsdeler). 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 bygningsdeler 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 Byggforskeren 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 gjelder 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter 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 befarmingsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr: 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.

EGNE FORUTSETNINGER

Rapporten er basert på egne observasjoner.

NB! Eier plikter å lese igjennom takstdokumentet for å avdekke eventuelle feilaktige opplysninger før bruk.



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Sørhalden bestående av variert småhus bebyggelse. Kort avstand til kommunikasjon, skole, barnehage og Halden sentrum.

Tomta er eietomt og oppmålt til 117 m². Tomta er flat og opparbeidet med sten belagt gårdsplass og busker. Parkering i gate.

Huset er oppført ca 1850 og tilbygget med 2 etg i 1998, uthus antagelig fra samme periode. I 1 etg har bygging naturlig utførte skjevheter og konstruksjonsmessige løsninger hvor ingen ting er i vinkel, lodd eller vater. 2 etg og gulver i 1 etg er av nyere dato.

Boligen har en gjennomgående grei standard med tanke på byggeår, noe oppgraderinger/normalt vedlikehold må påberegnes.

Konklusjon tilstand

Det er i denne rapporten registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er bygget etter normer og forskrifter som gjaldt på de aktuelle tidsrom og at dagens forskriftskrav er strengere en den gang. Det fremkommer derfor avvik sett i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter. Normal slitasje og elde beskrives ikke.

Vann og avløpsledninger i grunn og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kontrolleres, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av en el-fagmann. Visuelle feil og mangler er ikke kommentert i denne rapporten.

Yttertak er kun besikket fra bakkenivå.

Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.



Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS og takstmannens lokalkunnskap i området. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Det er foretatt ett generelt fradrag for elde, slitasje og utidsmesighet. Den angitte markedsverdien er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 300 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 170 000

12.10.2008

Fredrik Gimming Hoffstrøm
(sign)



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Olsen Axel Jemy Marcussen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 02.10.2008 Fredrik Gimming Hoffstrøm Takstmann Tlf.: 911 80 250

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Målebrev
EDR

Dok.kilde automatisk lagt inn fra
www.eiendomsdata.no

Andre dok./kilder: Eier
Teknisk etat

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Olsen Axel Jemy Marcussen

Tomt: Eiet tomt. Areal 117 m² Arealet er tatt ut fra målebrev.

Adkomst: Offentlig vei.

Vann: Offentlig vann.

Avløp: Offentlig avløp.

Regulering: Regulert område for boligformål.

Kommuneplan: Tett bebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1850. Opplyst av eier

Ombygd: Tilbygget med 2 etg i 1996

Garasjeuthus anneks til bolig

Byggeår: Dato tatt i bruk: 10101

Anvendelse: Tatt i bruk



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 måleregler.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Hovedetasje	55	47	47		Kjøkken, bad/wc, stue, stue 2
2. etasje	25	23	23		Stue, soverom
Sum bygning	80	70	70		

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
Hovedetasje	Kjøkken, bad/wc, stue, stue 2	
2. etasje	Stue, soverom	

Garasjeuthus anneks til bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	24	20		20	2 Lagringsrom
Loft					Lagringsloft Loft er ikke måleverdi (lav takhøyde) og derfor ikke med regnet i arealene
Sum bygning	24	20		20	

Garasjeuthus anneks til bolig - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
1. etasje		2 lagringsrom



Beskrivelser - Enebolig

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelser Bygning med naturlig utførte skjevheter og konstruksjonsmessige løsninger i 1 etg.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelser Gråsteinsmur som er stablet og utvendig spekket/delvis pusset.

Vurderinger: Tg(alder på konstruksjon og tilstand). TG: 2
Det ble observert på synlig inspiserbare steder mindre sprekker i grunnmur men ingen større deformasjoner som har konstruksjonsmessige konsekvenser, på grunnlag av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Gulv på grunn

Beskrivelser Boligen har nyere støpte gulver med el-varmekabler. Gulv i stuer med tilfargulv. Synlige gulvflater med fliser og heltre.

Vurderinger: Gulver med noe retningsavvik. Flisebom på kjøkken og det mangler stedvis fogemasse. TG: 2

Drenering

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

Drenering

Beskrivelser Eventuell dreneringen er skjult i grunnen og er derfor ikke befart.

Vurderinger: Med tanke på husets alder og utførelse er det antagelig ikke etablert drenering.

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 Yttervegger i 1 etg er oppført i laftet tømmer og 2 etg. er oppført i bindingsverk. Utvendig kledning av varierende alder og tilstand.

Vurderinger: Tg(alder/isolasjon/utvendige overflater). Tilstandsgrad er satt ut i fra dagens TG: 2
krav til tetthet og isolasjonskrav. Eldre kledning som på sikt bør skiftes ut og eventuelt etterisollere konstruksjonen.



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	Vinduer i 2 etg er kobledevinduer med rammer i tre, vindusrammer med 2 lags isolerglass og et enkle glass.	
Vurderinger:	Registrert noe utsatt vedlikehold, normalt vedlikehold anbefales. Vannbrett under vinduer mangler vannbrett beslag, anbefales etablert.	TG: 1

Vinduer

Beskrivelser	Vinduer i 1 etg av eldre årgang med karm og ramme i tre, enkle glass med ett ute og ett innevindu.	
--------------	--	--

Vinduer

Beskrivelser	Vindu ved kjøkkenbenk med enkelt glass.	
Vurderinger:	Vindu utsatt for dugg problematikk	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelser	Ytterdør av tre, ny i 2008.	
Vurderinger:	Mangler vannbrett beslag på utsiden og belistning/fuktsikring mot gulv innvendig.	TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelser	Ytterdør av tre, med isolerglass.	
Vurderinger:	Registrert noe utsatt vedlikehold, normalt vedlikehold anbefales.	TG: 1

Takkonstruksjon

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

Beskrivelser	Takkonstruksjon med sperrer i tre. Skråtak og hanbjelke er isolert og panelt	
Vurderinger:	Det er ikke registrert synlige retningsavvik eller fukt på innsiserte steder. Lukket del av konstruksjonen er ikke kontrollert slik at det tas forbehold om konstruksjonens tilstand.	TG: 1

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelser	Taket er tekket med gammel tegl takstein. Sink renner og beslag.	
Vurderinger:	Taktekke i god stand. Utvendig undertak er ikke kontrollert og det tas forbehold om feil og mangler da inspeksjon er foretatt fra bakkenivå.	TG: 1



Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Beskrivelser Det er etablert takvindu i trappegang.

Vurderinger: TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

Beskrivelser Normal tretrapp forbinder etasjene.

Vurderinger: Smal trapp, byggegodkjent. TG: 1

Balkonger

Beskrivelser Mini balkong i 2 etg, utført i smijern.

Vurderinger: Baklong i god stand. TG: 1

Piper og ildsteder

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.

Beskrivelser Teglsteinspipe som er pusset i boenheten og beslått over tak.

Vurderinger: Pipe og ildstede er ikke kontrollert av undertegnede. Det anbefales på generelt grunnlag en inspeksjon av kommunal feiemester.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelser Brannmur mellom stuer og kjøkken.

Vurderinger: Brannmur har sprekker og løsner i fugene, anbefales revet og oppført på nytt. TG: 3

Etasjeskillere

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

Frittbærende dekker

Beskrivelser Etasjeskillene er utført i trebjelkelag. Gammelt etasjeskille mot loft er bevart i 1 etg og nytt er etablert oppe på i 2 etg.

Vurderinger: Etasjeskille i 2 etg virker stabilt. TG: 1
Lukket del av etasjeskillene er ikke kontrollert (inspisert) slik at det tas forbehold om svekket tilstand i lukket del. inspeksjonsluke på bad i 1 etg kan ikke lukkes opp.



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.

Hovedetasje - Bad/WC

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

- | | | |
|--------------|---|-------|
| Beskrivelser | Flislagt gulv med sokkelflis og varmekabler. | |
| Vedlikehold: | Eier opplyser at det er etablert membran under flisene. | |
| Vurderinger: | Ingen synlige tegn på opplagret fukt i konstruksjonen eller indikert fukt.
Dårlig fall mot sluk og for liten høydeforskjell fra sluk til topp terskel. | TG: 2 |

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

- | | | |
|--------------|---|-------|
| Beskrivelser | Vegger med panelte flater. | |
| Vurderinger: | Vegger har svake overflater med hensyn til fukt. Ingen synlige skader som tyder på fukt i konstruksjonen. Tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet og bruk. | TG: 2 |

Innredning og garnityr for våtrom

- | | | |
|--------------|--|--|
| Beskrivelser | Rommet er innredet med toalett, servant med lite underskap, dusjkabinett og vegghengt varmtvannsbereder. | |
|--------------|--|--|

Luftbehandling, generelt

- | | | |
|--------------|---|-------|
| Beskrivelser | Mangler utlufting. | |
| Vurderinger: | Det er krav til utlufting fra bad, anbefales oppgradert med mekanisk avtrekk og luftespalte mellom dør/terskel. | TG: 3 |

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.

Hovedetasje - Kjøkken

Kjøkkeninnredning

- | | | |
|--------------|--|-------|
| Beskrivelser | Malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. | |
| Vurderinger: | Dårlig fuktsikkring mellom benkeplate og tømmervegg. Det er ikke montert kjøkkenventilator, og ventilering av rommet er derfor utilfredsstillende etter dagens standard og krav. | TG: 2 |

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 | Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. | |
| Vurderinger: | Det er på synlig inspiserbare steder ikke funnet negative avvik av vesentlig betydning. Vann og avløpsledninger i lukkede konstruksjoner og i grunn er ikke kontrollert, denne rapportens undersøkelsesnivå tillegger ikke dette. | |



Varme, generelt

Beskrivelser Boligen fyres med elektrisk strøm. Tilleggs varme med vedfyring.

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 Elektrisk anlegg med skrusikringer.

Vurderinger: Løse ledninger til sikringskap. Anlegget er ikke målt og kontrollert av undertegnede. Anbefaler på generelt grunnlag inspeksjon av autorisert el-installatør.

Beskrivelser - Garasjeuthus anneks til bolig

Bygning generelt

Uthus antas å være fra ca samme byggeperiode som huset. Bygningen er delt opp med to rom og lagringsloft.

Bygning, generelt

Beskrivelser Uthus er oppgradert med støpt plate på mark og ringmur i Leca Bygningskonstruksjon i bindingsverk. Deler av uthuset er oppgradert med nyere utvendig kledning og vindsperre. Taket er tekket med korrugert plåt men mangler undertak dette kan forårsake kondens problemer ved vær skifte.

Vurderinger: Bygging i god stand men i behov av normalt vedlikehold.

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							
Hovedetasje	55						
2. etasje	25						
Sum	80						
Garasjeuthus anneks til bolig							
1. etasje	24						
Loft							
Sum	24						
Totalt	104						

Årlige kostnader

Ingen

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.: *Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):*

Enebolig	1 440 000
Garasjeuthus anneks til bolig	80 000
Sum normale byggekostnader:	1 520 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	400 000
Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 120 000
Tillegg for normale tomtekostnader:	190 000
Teknisk verdi:	1 310 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 300 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 170 000