

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Kirkeveien 45, 9620 Kvalsund

Gnr 109: Bnr 32
5406 Hammerfest KOMMUNE
Boligformål



Bjarne Hansen

Telefon: 959 25 753
E-post: bjarne@mesternord.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Erlend Slinning

Telefon: 482 52 791
E-post: erlend@mesternord.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 11.02.2021
Utskriftsdato: 25.02.2021
Oppdragsnr: 1370
Referansenr: e5f421e



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/ab4ba26a-b9b9-4349-8321-ae939974430>

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 takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av '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.
- Fuktidikatorutstyr: 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

OPPDRAGETS MANDAT:

Oppdragets mandat er fastsettelse av verdi på framvist eiendom.

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:

Normal slitasje samt bruk og bygningsløsninger i eldre bygninger som i dag ikke vanligvis benyttes vil ikke være vektlagt i takst. Byggeforskrifter har ikke tilbakevirkende kraft. Dette har betydning for takbelastning hvor tidligere regler hadde 150 kp/m² som dimensjonerende belastning for snø. Dagens krav er inntil videre tilnærmet vesentlig større. Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig for enhver ved egen befaring vil ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapport. Vedrørende arealer anføres at det er ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskrifter selv om innredningen ellers tilfredsstiller kravene til boligareal. På grunn av vinterforhold er utvendige overflater som taktekking, verandadekker inkludert terrengarrondering og flater mot grunnmur ikke tilstrekkelig besiktiget.

Skjulte konstruksjoner er ikke kjent, og ved befaring er det ikke framlagt dokumenter som beskriver disse forhold. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden, og dette kan inneholde avvik og forbehold tas derfor. Ved befaring er oppmålte arealer utført mot innvendige veggflater av yttervegger(BRA). BTA er tillagt areal av gjennomsnittlige ytterveggtykkelser. Veggtykkelser varierer slik at noe arealavvik kan påregnes. Under befaring er innbo og løsøre ikke blitt flyttet på for besiktigelse av areal. Før rapporten tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemelding må gis om eventuell feil framstilling av fakta og mottatte opplysninger om eiendommen. Dersom takstrapp tas i bruk uten endring, ansees rapport som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.

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.

Erlend Slinning
Takstfullmektig

Konklusjon tilstand

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:

Frittliggende enebolig fra 1966 oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til Byggeteknisk forskrift av 1949 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1966.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:

Boligen framstår med aldersbestemt bruksslitasje over tid. Påkostninger utført i nyere tid i hovedsake ny avløpsrør montert i 2021 samt enkeltvinduer og ytterdøre nymontert i 2009-2012. Innvendig areal med ny overflatebehandling for deler av areal. Øvrig ingen særlige påkostninger utført i nyere tid. Grunnmur har flere vertikale brudd, som kan tilsi at fundamentering er noe ustabil. Alder på drenering utgjør ca 55 år og det kan derfor forventes ut fra alder at drenering er svekket og redusert gjenværende funksjonstid. Kryp kjeller er ikke tilstrekkelig ventilert i henhold til Sintef's byggedetalj. Kombinert med manglende fuktspærre på grunn medfører dette til noe høy fuktbelastning på stubbgulvkonstruksjon og høy fuktkvote måles i trekvirke. Økt ventilering samt ny fuktspærre på grunn bør monteres. Yttertakkonstruksjon kombinert med svak isolasjonsgrad og med redusert gjennomgående lufting. Det er sannsynlig for at kondensering på loft kan oppstå under spesielle inntruffet værphenomen. Økt gjennomgående lufting kombinert med økt isolasjonsgrad bør vurderes. Våtrom ansees å være svekket på bakgrunn av alder og registrerte svekkelser som fuktutslag i underliggende stubbgulv. Takteking samt flater mot utvendig grunnmur er ikke besiktiget på grunn av vinterforhold. I tillegg er deler av areal i kryp kjeller ikke tilstrekkelig besiktiget på grunn av manglende tilkomst. Videre henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår beskrivelse/- rapport.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi er ansatt i samsvar med solgte enheter justert for standard, areal og beliggenhet. Markedsverdien er ment å gjenspeile hva en kjøper antas å være villig til å bli kostnadsberegnet for anskaffelsen av eiendommen/-objektet.

Sørvestvendt enebolig i etablert boligfelt med sentral beliggenhet i Kvalsund sentrum. Eiendommen ligger lett tilgjengelig og med god adkomst. I tillegg nærhet til både skole, barnehage, idrettsanlegg, butikk og populære tur- /friluftsområder ansees å øke attraktiviteten.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	800 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	680 000

HAMMERFEST, 25.02.2021



Bjarne Hansen
Takstmann/-Tømrermester
Telefon: 959 25 753

Erlend Slinning
Takstfullmektig
Telefon: 482 52 791

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Gunn Birgit Fyhn-Pedersen
Takstmenn:	Bjarne Hansen, Erlend Slinning
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.02.2021. - Kent Floberg. Leietaker. Tlf. 954 60 902 - Erlend Slinning. Takstfullmektig. Tlf. 482 52 791
Revisjoner:	Dato: 23.02.2021 Endret markedsverdi

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligformål
Hjemmelovergang:	1996 Type: Skifteoppgjør I følge opplysninger fra Eiendomsverdi.no.
Beliggenhet:	Eiendom i Kirkeveien ca. 500 m fra Kvalsund sentrum. Boligen ligger sørøstvendt med gode solforhold. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig. Til området hører skole, idrettsanlegg, butikk og populære tur- /friluftsområder.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygget med et bolighus.
Standard:	Bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.
Om tomten:	Delvis inngjerdet eiendom samt eiendommen hovedsakelig naturtomt. På grunn av snøforhold er eiendom ikke besiktiget.
Konsesjonsplikt:	Nei, eiendommen er regulert.
Regulering:	Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.
Kommuneplan:	Gjeldende plan er reguleringsplan Kirkeveien boligfelt med plan-id: 2003003. Ikrafttredelsesdato: 24.06.2003.
Adkomstvei:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.
Andre forhold:	I følge elektronisk grunnbok er det bestemmelser i følge skjøte. Dette er ikke undersøkt videre og det tas derfor forbehold om at dette ikke har noen betydning for prisansettelsen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5406 Hammerfest Gnr: 109 Bnr: 32
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	388 m ² Arealkilde: Tomteareal i følge Eiendomsverdi.no.
Hjemmelshaver:	Hjemmelshaver: Solbjørg Othelie Pedersen 1/1.
Adresse:	Kirkeveien 45, 9620 Kvalsund

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	05.02.2021	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Innhentet	2	Ja
Situasjonskart	05.02.2021	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Innhentet	1	Ja
Eiendomsverdi.no	05.02.2021	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Innhentet	2	Ja
Infoland.no	05.02.2021	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Innhentet	4	
Rekvirent	08.02.2021	Rekvirent ga opplysninger per telefon.			
Leietaker	11.02.2021	Tilstedeværende leietaker ga opplysninger om eiendommen.			

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Egenerklæringsskjema er ikke vedlagt på grunn av at rekvisitet ikke har bodd i boligen. Manglende egenerklæringsskjema gir mangelfull og begrenset informasjon om boligens historikk.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig



Byggeår: 1966 Kilde: Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse: Boligformål

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	60	54	52	2	
Krypekjeller					
Sum bygning:	60	54	52	2	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal





Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Bruttoareal (BTA) er tillagt areal av gjennomsnittlige ytterveggtykkelser. Et soverom med for liten lysflate.




Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang, gang, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom	Bod
Krypekjeller		Kryperom

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig		
Bygning, generelt - Krypekjeller		
Beskrivelse:	Boligen er oppført med kryprom inn under innredet areal. Kryprom er ventilert med ventiler i grunnmur. Adkomst via utvendig inspeksjonsluke i grunnmur.	
	Fuktutslag i svill krypekjeller.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Krypekjeller er ikke tilstrekkelig ventilert i henhold til Sintef's byggedetaljblad 521.203. I tillegg registreres det at manglende fuktsperre på grunn. Ved befaringspunktet større omfang av rim langs grunnmur som indikerer redusert gjennomgående ventilering. Fuktmåling utført med pigger gir høye utslag i sviller og øvrig trevirke for stubbgulv. Fuktverdier over 18-20% vil over tid kunne være med på å utvikle råte i konstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. Deler av stubbgulvkonstruksjon med fuktutslag i konstruksjon inn under våtrom. Det anbefales at fuktsperre på grunn monteres samt økt ventilering av krypekjeller opprettes. Deler av krypekjeller er ikke tilstrekkelig besiktiget på grunn av manglende tilkomst.	TG: 2 

Grunn og fundamenter - Enebolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Grunn og fundamenter, generelt		
Beskrivelse:	Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Bygning fundamentert med ringmur i plasstøpt betong.	
	Brudd krypekjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På grunn av vinterforhold er grunnmur utvendig ikke tilstrekkelig besiktiget. Det registreres flere vertikale brudd i grunnmur som kan tilsi at fundamentering er noe ustabil.	TG: 2 


Drenering - Enebolig

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

Drenering	
Beskrivelse:	I henhold til rekvirentens opplysninger er bygningen oppført uten noen form for dreneringssystem. Det antas steinsetting mot grunnmur samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boligens drens-system i fra byggeår. Alder på drenering utgjør ca 55 år og tilstandsgrad satt på grunn av alder. Det kan derfor forventes ut fra alder at drenering er svekket og redusert gjenværende funksjonstid. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

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

Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk. Isolasjonsgrad ikke kjent. Ingen unormale fuktverdier i ytterveggkonstruksjon.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Yttervegger virker stabile. Fuktmålinger utført med stikker mot ytterveggkonstruksjon gir ingen unormale fuktverdier ved utvalgte referansepunkter. Erfaringsvis bør det påberegnes at fuktspærre og vindspærre har noe svakheter særlig ved gjennomføringer og overganger. TG: 2 <input type="checkbox"/>


Sekundære bygningsdeler utvendig, generelt

Beskrivelse:	Vindskibord og vannbord i furumalt utførelse.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, malt er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad satt ut ifra alder og redusert gjenværende brukstid. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Beskrivelse:	Innvendige vegger oppført i bindingsverk. Isolasjonsgrad ikke kjent.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjoner fra byggeår og med aldersbestemt slitasje. Innvendig areal avdekkes det stedvise område med brudd i plateskjøter. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Utvendig kledning med stående trepanel/tømmermannspanel. Råte kledning inngangsparti.
	

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I henhold til rekvisitens opplysninger er kledning nymontert på 1990-tallet og overflatebehandlet i senere tid. Ved inngangsparti registreres det noe råteskader i kledning. I tillegg registreres det at kledning mangler "musesperre" underkant kledning. Råteskadet kledning bør skiftes ut samt musesperre i underkant kledning bør monteres.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.


Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen. I tillegg vindu med koblet glass i bod.	
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:	Vinduer med 2-lags isolerglass er fra 1980-tallet, samt mellom 2009-2012. Vindu med koblet glass av eldre montasje. Det registreres at enkeltvinduer kniper mot karm. I tillegg registreres det svertesopp i enkelte underkarmen/nedre hjørner. Øvrig aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/vridere og overflater.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdør med isolert dørblad i hvit fabrikk malt utførelse og trekarmen.	
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:	Ytterdør nymontert i 2011 og fremstår med normal bruksslitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Innvendige dører med dørblad i glatt finer overflate og trekarmen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generell bruksslitasje over tid. I tillegg registreres det at dør til bad/wc/vaskerom har støtskade i dørblad samt kniper markant mot karm.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Enebolig

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

Takkonstruksjoner		
Beskrivelse:	Yttertak oppført som følger: Saltaksform plassbygde trekonstruksjon med tresperer og taktrobord. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal samt ventil i gavl. Konstruksjon isolert med glassvatt og min.ull. Isolasjonsgrad er varierende.	
	Ingen unormale fuktverdier i taktro.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendig registreres det i tillegg manglende luftespalter i raftekasser og redusert gjennomgående lufting. Større omfang av misfarging i taktro, særlig rundt pipe. Ingen unormale fuktverdier registreres ved utvalgte referansepunkter. Konstruksjon anføres likevel som risikoutsatt for kondensering på grunn av svak isolering kombinert med svak lufting. Økt risiko ligger i områder med underliggende areal med høy fuktbelastning som for eksempel våtrom.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taktekking papp.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekking ikke inspisert på grunn av vinterforhold. Ingen opplysninger om alder og tilstand på taktekking. Det ansees som overveiende sannsynlig elde papptekking. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder og normale levetidsbetraktninger. Overvåk tilstanden jevnlig og ytterligere undersøkelse anbefales.

TG: 2



Overlys, takluker - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Beskrivelse:	Nedfellbar takluke til kaldloft.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takluke nymontert i senere tid og har normal bruksslitasje.

TG: 1



Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plast.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres aldersbestemt slitasje samt manglende utkast på nedløp. Utkast på taknedløp bør monteres. Manglende utkast medfører til økt fuktbelastning mot tilstøtende konstruksjon.

TG: 2



Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig inngangstrapp oppført i galvanisert strekkmetall.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedsakelig aldersbestemt bruksslitasje samt noe slark i rekkverk.

TG: 2



Piper og ildsteder - Enebolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe oppført i tegl og med helbeslag over tak.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert. Stedlig feiervesen bør kontaktes vedrørende registrering om tilstand/feiang. Eldre teglpiper kan forventes å ha svekket kvalitet.


TG: 2



Etasjeskillere - Enebolig

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


Gulvsystemer

Beskrivelse:	Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon. Isolasjonsgrad ikke kjent.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Målt horisontalavvik på over 20 mm på kontrollerte steder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, samt gulvkniok og markant svikt i gulv med økt intensitet i gang. Overvåk tilstanden jevlig og ytterligere undersøkelse anbefales.	TG: 3 


Bad - Enebolig

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

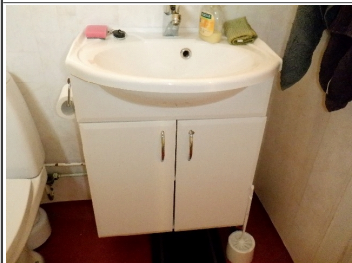

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	Overflater/- fuktsikring pvc-belegg med hulkilløsning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres diverse blemmer under belegg samt stedvis motfall mot sluk. I tillegg registreres det rørgjennomføring uten tilstrekkelig oppbrett. Areal under dusjkabinett samt sluk ikke besiktiget. På bakgrunn av underliggende fuktros i stubbgulv ansees det som overveiende sannsynlig utett våtrom.	TG: 3 



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	Innvendige overflater med vinyltapet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyltapet er 5 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres diverse blemmer under tapet samt misfargede overflater. Øvrig registreres det generell bruksslitasje over tid.	TG: 2 

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

Beskrivelse:	Baderomsinnredning med laminerte skrog og fronter.	
	Baderomsinnredning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr registreres.	TG: 1 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	1 wc, 1 servant, 1 dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
	Lekkasje ved dusjkabinett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normale levetidsbetraktninger, samt registrert lekkasje ved dusjkabinett.	TG: 2 


Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon via tak- og vindusventil.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre ventilasjonsmåte som ikke tilfredsstillende dagens krav til ventilasjon og utskifting av luft. I tillegg registreres det manglende tilluft uten luftespalte i dørblad/terskel.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Kjøkken - Enebolig

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Eldre innredning med furu lakkerte skrog og profilerte fronter. I tillegg takhøye overskap og fliser over kjøkkenbenk.	
	Kjøkkeninnredning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generell bruksslitasje over tid inkludert hengsler/garnityr registreres.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Enebolig

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige overflater med pvc-belegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedsakelig aldersbestemt slitasje over og noe eldre modernitet. På grunn av oppstaplet løssøre er deler av areal ikke tilstrekkelig besiktiget.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Innvendige overflater med malt miljøtapet/glassfiberstrie, malt tapet og trepanel i malt utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepanel på stue er nymontert i senere tid. Øvrig registreres det aldersbestemt bruksslitasje inkludert diverse misfarging og skruehull. Ved pipe på kjøkken registreres det i tillegg oppsprekking i tapet.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Himling med helsparklet og malt gipsplatehimling samt malte himlingsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlingsplater på stue er nymontert i senere tid. Øvrig registreres det aldersbestemt bruksslitasje inkludert diverse misfarging og oppsprekking langs taklister.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre ventilasjonsmåte som ikke tilfredsstillende dagens krav til ventilasjon og utskifting av luft. På kaldloft registreres det i tillegg uisolert ventilasjonsrør.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Bunnledninger for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Oppstikkende vannrør til innvendig stoppekran er plastrør. Avløpsrør under golv er pvc-rør samt eldre soilrør. Stakeluke montert i krypkjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I følge opplysninger fra rekvisit er det i 2021 montert nye avløpsrør i plast i fra krypkjeller og ut til kommunal tilknytning Tg1. Øvrig vann- og avløpsrør hovedsakelig eldre montasje og med redusert gjenværende funksjonstid. Deler av rørstrekk i krypkjeller er ikke tilstrekkelig frostsikret. Økt frostsikring i krypkjeller bør vurderes samt overvåk tilstanden jevnlig.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannrør over golv er kobberør. Avløpsrør over golv er pvc-rør samt eldre soilrør. Innvendig stoppekran i oppvaskbenk kjøkken.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stoppekran er nymontert i 2021 i henhold til leietakers opplysninger. Øvrig sanitært fordelingsnett hovedsakelig i fra byggeår. Elde montasje med redusert gjenværende funksjonstid. Trykkførende vannrør i oppvaskbenk kjøkken med manglende klamring av vannrør.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	1 VV-bereider.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder og normale levetidsbetraktninger.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming samt 1 ovn for fast brensel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres en del eldre utstyr, samt diverse utettheter i overgang ovnsrør/pipe. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Brannslukningsapparat pulvertype.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alder på pulverapparat ikke kjent. Brannslukning må testes jevnlig.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringsskap med automatsikringer samt åpent fordelingsnett.	
--------------	--	--

	<p>Sikringskap.</p>	<p>TG: 2 <input type="checkbox"/></p>
<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<p>Elektriske installasjoner tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell. Elektrisk elde montasje samt fordelingsnett hovedsakelig i fra byggeår. Ytterligere kjennskap til installasjonen må tas med særskilt kompetansepersonell for dette fag.</p>	<p>TG: 2 <input type="checkbox"/></p>

Diverse utstyr - Enebolig

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

Skap og reoler		
Beskrivelse:	Eldre plassbygde garderobeskap i malt utførelse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generell bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr registreres.	<p>TG: 2 <input type="checkbox"/></p>

Terrengforhold - Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt		
Beskrivelse:	Langs øvervegg registreres fall inn mot grunnmur.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det påpekes viktighet av at fall fra bolig opprettes for boligens sider slik at unødig vannansamling mot mur ikke belaster konstruksjonene. På grunn av snømessige forhold er utvendig terreng ikke tilstrekkelig inspisert.	<p>TG: 2 <input type="checkbox"/></p>

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring: Ansatte kostnader. (pr. mnd. Kr. 542)	Kr.	6 500
Kommunale avgifter: Ansatte kostnader. (pr. mnd. Kr. 1 125)	Kr.	13 500
Vedlikeholdskostnader: Ansatte kostnader. (pr. mnd. Kr. 333)	Kr.	4 000
Sum årlige kostnader	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 647 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	897 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	897 000

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.	200 000
Sum tomteverdi:	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 097 000