

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

## Kalvhusbakken 28, 6525 FREI

Gnr 119: Bnr 84, bnr 105  
1505 KRISTIANSUND KOMMUNE  
Frittliggende Enebolig m/Garasjer/ Hagestue



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Svein Martin Gils**  
Telefon: 915 43 015  
E-post: sveingil@online.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**SG Takst Gils**  
Vegalia 3, 6523 FREI  
Telefon: 915 43 015  
Organisasjonsnr: 926 643 134



Dato befaring: 13.04.2021  
Utskriftsdato: 19.04.2021  
Oppdragsnr: 1641  
Referansenr: ea4835f





## 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/a85b4fba-e390-4f4f-b241-7d2f47575333>

## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av 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 godkjenningmyndigheter 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 EI. 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.
- Fuktindikatorutstyr: 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. Primærom- og sekundærom (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

Det er ikke foretatt undersøkelser ut over visuell besiktigelse, samt fuktmålinger i utsatte områder/ våtrom. Det er begrensede muligheter å oppdage skjult svikt i konstruksjonene, som ikke er synlig i retningsavvik ol. Tilstandsgradene angis i forhold til referansenivå, som er bygningens oppføringsår. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere eller lengre. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restverdi. Det er ikke tatt stilling til om arealer er byggemeldt og godkjent. Markedsverdien som er satt på eiendommen er antatt pr. takseringsdagen og det er bl.a. tatt hensyn til beliggenhet, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessighet, avvik, osv. Markedsverdien defineres som; "Det antatte beløp som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på takseringsdatoen.

Matrikkel: Gnr 119: Bnr 84, bnr 105  
Kommune: 1505 KRISTIANSUND KOMMUNE  
Adresse: Kalvhusbakken 28, 6525 FREI

SG Takst Gils  
Vegalia 3, 6523 FREI  
Telefon: 915 43 015



## 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](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Generelt er boligen i god stand konstruksjonsmessig, alder tatt i betraktning og er betydelig oppgradert/renovert i konstruksjonene og på utvendig og innvendige flater. Det er ikke registrert behov for strakstiltak for utbedring. Forøvrig se de respektive punkter i rapporten.

## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsprisen er vurdert ut fra beliggenhet sol/lysforhold og utsikt. Boligen ligger i et lite etablert barnevennlig boligområde i spredt bebyggelse på Bjerkestrand på sydsiden av Frei. Boligen ligger sydvendt med fine sol/lysforhold og fin utsikt ut over Frei fjorden og ut mot Aspøya, med gangavstand til badestrand og fine tur/ rekreasjonsområder. Boligen framstår som godt vedlikeholdt og er betydelig oppgradert i senere tid.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>	<b>Kr</b>	<b>3 690 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>3 330 000</b>

FREI, 19.04.2021

Svein Martin Gils  
Takstmann MNT  
Telefon: 915 43 015

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Notar Nordmøre Eiendomsmegling AS
<b>Takstmann:</b>	Svein Martin Gils
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 13.04.2021. - Svein Martin Gils. Takstmann MNT. Tlf. 915 43 015 - Anna Ewelina Skuza-Miszczyk. Hjemmelshaver.


Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Frittliggende Enebolig m/Garasjer/ Hagestue
<b>Beliggenhet:</b>	Boligen ligger i et lite etablert barnevennlig boligområde i spredt bebyggelse på Bjerkestrand på sydsiden av Frei. Boligen ligger sydvendt med fine sol/lysforhold og fin utsikt ut over Frei fjorden og ut mot Aspøya, med gangavstand til badestrand og fine tur/ rekreasjonsområder.
<b>Bebyggelsen:</b>	Bygningen er fundamentert på planerte masser med støpte fundamenter på planerte masser antatt på morene, grunnmurene er oppført i støpt betong( sparesteinsmurer) med utvendig puss innvendig delvis innlektet og kledd med panel, veggkonstruksjonen over grunnmur er bindingsverk med utvendig liggende kledning, takformen er et saltak som er oppbygget med plassbygde takstoler med ark mot syd og takopplett mot nord med tretto som undertak, taket er tekket med planja stålplater ( antatt planja regent), renner og nedløp er i stål . Vinduene er fortrinnsvis 1- rams pvc- vinduer med 2-3- lags isoler glass.
<b>Om tomten:</b>	Tomten er pent opparbeidet med plenareal og beplantet med prydbusker og trær .Adkomstarealer er gruset/ singlet, det er parkering på egen tomtegrunn og i garasjer.
<b>Regulering:</b>	U- regulert Lnf- område m/ spredt bebyggelse.
<b>Kommuneplan:</b>	Arealdel av kommuneplanen 2009- 2020
<b>Adkomstvei:</b>	Privat fra kommunal vei
<b>Tilknytning vann:</b>	Offentlig
<b>Tilknytning avløp:</b>	Privat

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1505 KRISTIANSUND Gnr: 119 Bnr: 84</b>
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 949 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsdata.
Hjemmelshaver:	Anna Ewelina Skuza-Miszczyk
Adresse:	Kalvhusbakken 28 6525 Frei
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1505 KRISTIANSUND Gnr: 119 Bnr: 105</b>
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Anna Ewelina Skuza-Miszczyk
Adresse:	Kalvhusbakken 28 6525 Frei

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.04.2021		Fremvist		
Eiendomsdata.no	13.04.2021		Innhentet		
Eier	13.04.2021	Opplysninger på befaringdagen			

## Bygninger på eiendommen

### Eiet bolig

Eiet bolig	
	<p>Byggeår: 1948</p> <p>Modernisering/ ombygging (i 2016) Etterisolert og skiftet kledning samt vinduer i hele boligen. Og terrasse mot syd, samt drenering/ fuktsikring.</p> <p>Modernisering (i 2016) Skiftet yttertak samt renner og nedløp.</p> <p>Modernisering (i 2015) Renoverte kjøkken og bad samt delvis vann og avløp iflg. Hjemmelshaver</p> <p>Modernisering (i 2019) og 2020/21 renoverte det meste av innvendige flater med gulv og vegger.</p>

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
U- etasje	58	46	12	34	Trapperom, gang m/ utgang, vaskerom, disprom/ kjellerstue, bod , bod
1. etasje	61	55	53	2	Vindfang, entré, trapperom, kjøkken, matbod, stue
2. etasje	52	49	49		Trapperom, gang/ loftstue, kontor, soverom , bad, soverom , soverom
Sum bygning:	171	150	114	36	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Arealene er målt på stedet etter forskrift og i hht. Ns 39 40

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U- etasje	Trapperom, gang m/ utgang, vaskerom	Disprom/ kjellerstue, bod , bod
1. etasje	Vindfang, entré, trapperom, kjøkken, stue	Matbod
2. etasje	Trapperom, gang/ loftstue, kontor, soverom , bad, soverom , soverom	

## Garasje m/Loft

### Garasje m/Loft



Byggeår: 2018 Kilde: Antatt byggeår

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	71	65		65	Garasjerom, trapperom, bod
Loft	35	33		33	Trapperom, loftstue, 3 innredede disp.rom
Sum bygning:	106	98	0	98	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

### Kommentar areal

Arealene er målt på stedet etter NS 3940

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom, trapperom, bod
Loft		Trapperom, loftstue, 3 innredede disp.rom

## Hagestue.

### Hagestue.



Byggeår: 2018



Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	36	31		31	
Sum bygning:	36	31	0	31	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Arealene er målt på stedet etter NS 3940

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		

## Konstruksjoner

### Eiet bolig

Grunn og fundamenter - Eiet bolig
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Boligen er fundamentert på antatt morene/ fjell med støpte fundamenter på planerte masser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige negative avvik blir registrert på befaringsdagen, så grunnen er stabil. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/></span>

Drenering - Eiet bolig
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering	
Beskrivelse:	Det er ble opplyst at dreneringen er oppgradert i senere tid og det er registrert at det er montert utvendig fuktsikring .
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert noe mindre kapillærsug ved ytterveggene og i gulv, noe som er normalt når en legger byggeåret til grunn, det anbefales nærmere kontroll. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/></span>

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

Yttervegger	
Beskrivelse:	Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig liggende kledning. Og grunnmurene er oppført støpt betong ( sparesteinsmurer) som er utvendig malt og pusset.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige negative avvik blir registrert på befaringsdagen, og fasadene framstår som godt vedlikeholdt. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/></span>





Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Fasadene består av beiset/ malt liggende kledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er foretatt visuell besiktigelse og ingen negative avvik blir registrert og fasadene framstår som godt vedlikeholdt.



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

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduene er fortrinnsvis 1- rams pvc- vinduer med 2-3- lags isolerglass. som er skiftet i 2017.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell besiktigelse er det ikke registrert synlige skader på overflatene, og prøvde vinduer var funksjonell.



Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Ytterdøren ved inngang er en kompakt dør med glassfelt. Terrassedørene er i pvc og har 3- lags isolerglass med heve skyvedør mot syd i 1 etg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell besiktigelse er det ikke registrert synlige skader på overflatene og dørene var funksjonell.



Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innvendige dører er malte rett profil dører som er skiftet i senere tid.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene var funksjonell og i tilfredsstillende stand, og ingen synlige avvik blir registrert på befaringsdagen.



Takkonstruksjon - Eiet bolig	
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:	Takkonstruksjonen er oppbygget med plassbygde takstoler med tretro som undertak. Det anmerkes at deler av konstruksjonen er lukket. Og oppbyggingen ihht. lufting etc. er ikke kontrollert
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert synlig svikt i konstruksjonen, ut over noe mindre misfarging i undertaket ved pipe etter eldre skade, videre er det registrert at etasjeskille er etterisolert.



Taktekking - Eiet bolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Taket er tekket med planja stålplater. Skiftet i 2015
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er foretatt en visuell besiktigelse fra bakkenivå og ingen synlige skader blir registrert på befaringsdagen, eller synlige lekkasjer besiktiget fra innvendig flater på loft.



### Renner, nedløp og beslag - Eiet bolig

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

#### Utvendige beslag

Beskrivelse:	Renner og nedløp er i stål.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige skader og renner og nedløp er funksjonell. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet i grunnen ikke er vurdert mot nord, mot syd er det utkast til terreng.	TG: 1 1

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Eiet bolig

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

#### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendig trapp er i tett utførelse i heltre malt furu rekkverket har stående balustere med håndlist. Trappen ned til u- etg. er i støpt betong med støpt vange.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappene er fra opprinnelig byggeår i tett utførelse. Det anmerkes at lysåpning mellom rekkverkskledning er over dagens anbefalte avstand på 10 cm. Det anbefales å vurdere tiltak med tanke på sikkerhet. Utover dette vurderes likevel boligens trapp å være i bruksmessig stand.	TG: 1 1

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrassen mot syd har spalte dekke på bjelkelag opplagret på dragere med underliggende søyler med støpte punktfundamenter, rekkverket har liggende spalte kledning med topp rekke. Balkongen mot syd har tett dekke med kontrollert avrenning i renne, rekkverket har liggende spalte kledning med topp rekke.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er foretatt en visuell besiktigelse og ingen synlige negative avvik blir registrert på befaringsdagen, og overflatene framstår som godt vedlikeholdt.	TG: 1 1

### Piper og ildsteder - Eiet bolig

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

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipen er en tegelstenspipe med pusset overflate samt over tak. I u- etg. er det montert en peisovn, samt feieluke i bod.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell besiktigelse er det ikke registrert synlige skader på overflatene. Ildstedet er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.	TG: 1 1

### Etasjeskillere - Eiet bolig

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

Det opplyses at vegger og etasjeskillere ikke er målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflatene. På visuelt grunnlag ble det ikke registrert synlige avvik på overflatene, det opplyses at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeår og at et avvik ut over dagens normer således bør påregnes.

### Rom under terreng - Eiet bolig

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

Det er foretatt en kontroll / søk med indikator langs ytterveggene, det anmerkes noe kappilærsug og indikert mindre fuktindikasjoner i gulv og i nedkant på ytterveggene, det anbefales nærmere kontroll.

### Bad - Eiet bolig

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

Det er foretatt kontroll på utsatte steder og ingen unormale fuktverdier ble registrert, det anmerkes at sluken er bak avgrenset skinne i dusj, samt noe sprekker i mykfuger, det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelsen.TG 2.

### Kjøkken - Eiet bolig

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

#### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Innredningen har fronter i glatt høyglans med intrigerte hvitevarer med heltre benkeplate.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredningen er funksjonell og i tilfredsstillende stand, og ingen synlige avvik blir registrert, og det er ikke indikert fukt på utsatte steder ved søk med indikator.	TG: 1 

### Innvendige overflater - Eiet bolig

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

Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi. Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

#### Overflater på innvendige gulv - U- etasje

Beskrivelse:	På vaskerom er det flis, forøvrig er det malte betong gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 6 - 12 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader blir registrert på befaringsdagen, ut over noe fuktindikasjoner i gulvkonstruksjonen, samt eldre soil sluker i bodareal. Det anbefales nærmere kontroll.	TG: 2 

#### Overflater på innvendige vegger - U- etasje

Beskrivelse:	I bodareal er det malt puss på vaskerom er det malte plater, og i disp rom er det malt panel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige negative avvik blir registrert på befaringsdagen.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - U- etasje	
Beskrivelse:	Generelt er det malt plater/ panel i himlingene.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell besiktigelse er det ikke registrert synlige på befaringsdagen. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje	
Beskrivelse:	I vf er det flis, forøvrig er det laminat på gulvene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert synlige skader på overflatene ved visuell besiktigelse. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje	
Beskrivelse:	Generelt er det malte slettsparklet plater på veggene i listefritt utførelse mot himling.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert synlige skader på overflatene ved visuell besiktigelse. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje	
Beskrivelse:	Generelt er det malte gipsplater i himlingene.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell besiktigelse er det ikke registrert synlige skader på overflatene. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje	
Beskrivelse:	På bad er det flis forøvrig er det laminat på gulvene.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige negative avvik blir registrert ved visuell besiktigelse. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje	
Beskrivelse:	På bad er det flis, forøvrig er det malte gips plater på veggene.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige negative avvik blir registrert på befaringsdagen. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendig himling - 2. etasje	
Beskrivelse:	I himlingene og skrå flater er det tak ess- plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell besiktigelse er det ikke registrert synlige skader på overflatene. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/></span>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Eiet bolig	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.	

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Boligen er tilknyttet offentlig vann og antatt privat avløp. Avløpsrørene er plast/ soil, og vannrørene er kobber/ plast med rør i rørsystem. Anlegget er renoverert i senere tid, ut over noe eldre soil i u.etg. I bodareal. Stoppekranen er etablert i bod mot øst.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rør- og avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet, Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Forventet levetid til en installasjon er 30-50 år, men kan variere avhengig av rør materiale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdte. Teknisk utstyr som armatur, bereder, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanlegg ene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år.

### Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	På vaskerommet er det innredning med vask/ skyllekar i stål og vvt. på 200l og toalett, samt vann og avløp for vaskemaskin. På badet er det innredning med heldekkende vask, dusjvegger med avgrenset skinne og toalett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved visuell besiktigelse er det ikke registrert synlige skader/ lekkasjer på innstallasjonene og de var funksjonell.

### Varme, generelt

Beskrivelse:	På bad og vf er det varmekabler, forøvrig er det uttak for el- ovner samt montert varmpumpe luft til luft i 1 etg. Samt ildsted i u- etg.
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert.

### Elektriske anlegg - Eiet bolig

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

### Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Boligen er normalt utstyrt med el- punkter og uttak, sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, anlegget er kontrollert og oppgradert i 2017 iflg. Hjemmelshaver. Av Neas.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spiss kompetanse som ikke innehas. Samsvarserklæring på elektroarbeider utført etter 1.juli 1999 må fremskaffes.

## Garasje m/Loft

### Bygning generelt - Garasje m/Loft

Beskrivelse:	Bygningen er fundamentert på planerte masser med støpt kantforsterket plate med forskalingsblokk, veggkonstruksjonen er isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning, takformen er et saltak som er oppbygget med loftakstoler med antatt su- tak som undertak som er tekket med betongtakstein, i front er det montert 2 isolerte stålportar med motor. vinduene er i pvc. Med 2- lags isoler glass. Innvendig er veggene kledd med malte gipsplater og gulvet er i malt betong, på loft er det 3 innredede rom med laminat på gulvene og malte plater på vegger og i himlingene samt skrå flater. Det er innlagt strøm samt framført vann.
--------------	---

Matrikkel: Gnr 119: Bnr 84, bnr 105  
Kommune: 1505 KRISTIANSUND KOMMUNE  
Adresse: Kalvhusbakken 28, 6525 FREI

SG Takst Gils  
Vegalia 3, 6523 FREI  
Telefon: 915 43 015



Tilstandsvurdering/  
tilstandsgrad:

Det er ikke registrert synlige skader på overflatene ikke synlige svikt i konstruksjonene.  
Bygningen framstår som godt holdt.

TG: 1

## Hagestue.

### Bygning generelt - Hagestue.

#### Bygning, generelt

Beskrivelse: Bygningen er fundamentert på planerte masser med støpte fundamenter, veggkonstruksjonen er isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning, takformen er et pulttak som er oppbygget i sperrekonstruksjon med tro som undertak taket er tekket med papp, vinduene er 1 rams pvc-vinduer med 2- lags isolerglass, ved inngangen er det montert en 2- fløyet dør med glassfelt. På innvendige gulv er det laminat og på veggene er det malt gipsplater i himlingen er det lakkert panel. Det er innlagt strøm.



Tilstandsvurdering/  
tilstandsgrad:

Ingen synlige negative avvik blir registrert på befaringdagen, og byggingen framstår som godt holdt.

TG: 1

## Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
<b>Eiet bolig</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr	2 992 500	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr	- 350 000	
<b>Sum teknisk verdi – Eiet bolig</b>		<b>Kr</b>	<b>2 642 500</b>
<b>Garasje m/Loft</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr	548 800	
<b>Sum teknisk verdi – Garasje m/Loft</b>		<b>Kr</b>	<b>548 800</b>
<b>Hagestue.</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr	161 200	
<b>Sum teknisk verdi – Hagestue.</b>		<b>Kr</b>	<b>161 200</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>		<b>Kr</b>	<b>3 352 500</b>

Matrikkel: Gnr 119: Bnr 84, bnr 105  
Kommune: 1505 KRISTIANSUND KOMMUNE  
Adresse: Kalvhusbakken 28, 6525 FREI

SG Takst Gils  
Vegalia 3, 6523 FREI  
Telefon: 915 43 015



### 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.

Tomteverdi:	Kr	650 000
-------------	----	---------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr</b>	<b>4 002 500</b>
--	-----------	------------------