

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Rusvikvegen 40, 4250 KOPERVIK

Gnr 64: Bnr 444
1149 KARMØY KOMMUNE
Enebolig.



Eirik Balchen Gundersen
Telefon: 922 49 966
E-post: eirik@taksta3.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Eskild Kvala
Telefon: 975 35 102
E-post: eskild@taksta3.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 07.05.2021
Utskriftsdato: 10.05.2021
Oppdragsnr: 20211248
Referansenr: e8e1351



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/a415e7d3-10ad-407e-9d8b-9ca7cbba6d44>

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 takstmansens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmansskjønn.

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (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.
- Fuktdikatorutstyr: 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.

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.

Eirik Balchen Gundersen
Takstfullmektig.

Konklusjon tilstand

Bebyggelsen består av enebolig med underetasje, 1. etasje og loft. Frittstående garasje.
Boligen er oppført med grunnmur av betong. Malt overflate.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med liggende trepanel.
Saltak i trekonstruksjon. Tekket med betong takpanner.

Boligen er bygget til flere ganger og framstår med normalt vedlikehold.
Det meste av bygningsdeler, innvendige og utvendige overflater er fra opprinnelig byggeår og fra når tilbygg ble utført.
Det blir gitt tilstandsmerkninger som følge av alder og normal slitasje på konstruksjoner, bygningsdeler, innvendige og utvendige overflater.

Garasjen er oppført med grunnmur av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Takkonstruksjon av tre. Tekket med betong takpanner.

Garasjen fremstår med noe slitasje og normal enkel garasjestandard. En må forvente noe fornying.

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdien avspeiler hva eiendommen kan bli solgt for ved et fritt salg.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 1 950 000

KOPERVIK, 10.05.2021



Eirik Balchen Gundersen
Ingeniør
Telefon: 922 49 966



Eskild Kvala
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|---------------------------|---|
| Kunde: | John Oddvin Gressgård |
| Takstmenn: | Eirik Balchen Gundersen, Eskild Kvala |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 07.05.2021. - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102 - Sverre A Størkson. - Torbjørg G. Størkson. - Eirik Balchen Gundersen. Ingeniør. Tlf. 922 49 966 - Margunn Gressgård Størkson. Tlf. 975 61 608 |

| Eiendomsopplysninger | |
|---------------------------|--|
| Eiend.betegnelse: | Enebolig. |
| Beliggenhet: | Eiendommen ligger lunt og solvendt til i Rusvikvegen i Kopervik. Et etablert boligområde. Kort avstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og Kopervik sentrum. Utsikt ut over boligområdet, Rusvik og noe utsikt utover Karmsundet. |
| Bebyggelsen: | Bebyggelsen består av enebolig med underetasje, 1. etasje og loft. Frittstående garasje. |
| Om tomten: | Tomten er fint opparbeidet med plen, hekk, busker, frukttrær og beplantning. Asfaltert og skiferbelagt gårdsrom. |
| Konsesjonsplikt: | Ikke konsesjons pliktig. |
| Regulering: | Ikke regulert. |
| Kommuneplan: | Boligområde. |
| Adkomstvei: | Offentlig vei. |
| Tilknytning vann: | Offentlig vann. |
| Tilknytning avløp: | Offentlig avløp. |

| Matrikkeldata | |
|-----------------------|---|
| Matrikkel: | Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 64 Bnr: 444 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 815,2 m ² Arealkilde: I følge EDR |
| Hjemmelshaver: | John Oddvin Gressgård |
| Adresse: | Rusvikvegen 40, 4250 KOPERVIK |
| Kommentar: | Deler av tomten har usikre grenser. Deler av garasjen er oppført over nabogrensen. |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|------------------|------------|-----------|---------------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | | | Ikke fremvist | | |
| Situasjonskart | 03.05.2021 | | Innhentet | 1 | |
| Tegninger | 07.05.2021 | | Fremvist | 1 | |
| Eiendomsverdi.no | 03.05.2021 | | Innhentet | 3 | |
| Eier | | | | | |

Bygninger på eiendommen

Enebolig

| Bygningsdata | |
|--------------|-----------------------------------|
| Byggeår: | 1960 Kilde: I følge opplysninger. |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---|
| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| Underetasje | 82 | 71 | 47 | 24 | Kjølerom, kjellerstue, gang, bad, bod, vaskerom, verksted |
| 1. etasje | 93 | 87 | 87 | | Stue, kontor, kjøkken, gang, bad, soverom |
| Loft | 28 | 27 | 27 | | 2 soverom, gang |
| Sum bygning: | 203 | 185 | 161 | 24 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling | | |
|--------------|---|-------------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Underetasje | Kjellerstue, gang, bad, vaskerom | Kjølerom, bod, verksted |
| 1. etasje | Stue, kontor, kjøkken, gang, bad, soverom | |
| Loft | 2 soverom, gang | |

Garasje

| Bygningsdata | |
|--------------|-----------------------|
| Byggeår: | Kilde: Ukjent byggeår |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|--------------|
| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 1. etasje | 23 | 21 | | 21 | Garasje, bod |
| Sum bygning: | 23 | 21 | 0 | 21 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling | | |
|--------------|---------------------|-----------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje | | Garasje, bod |

Konstruksjoner

Enebolig

| Grunn og fundamenter - Enebolig | |
|--|--|
| Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. | |
| Grunn og fundamenter, generelt | |
| Beskrivelse: | Fast grunn. Grunnmur av betong. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det ble registrert noe riss dannelse i pusset overflate. TG som følge av alder. |
| TG: 2 | |
| Gulv på grunn | |
| Beskrivelse: | Gulv av betong. Ukjent oppbygning med hensyn til isolasjon. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Variierende slitasje på gulvoverflatene. Det ble registrert fuktighet i gulv overflaten i verkstedet i underetasjen. |
| TG: 2 | |
| Drenering - Enebolig | |
| Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle. | |
| Drenering | |
| Beskrivelse: | Naturlig drenering. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det meste av vegg overflater i underetasjen er innredet. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktighet i veggene ved kontroll på tilfeldig valgte plasser. Det ble registrert noe fuktighet i gulv overflaten i verkstedet. TG som følge av alder, byggemåte og ukjent tilstand. |
| TG: 2 | |
| 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 i bindingsverk av tre. Kledd med liggende trepanel. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Ytterveggene fremstår med noe varierende slitasje. I følge opplysninger ble yttervegg mot nord og vest malt i 2019. Det ble registrert noe stedvis malingsflass og råtedannelse i utvendig trepanel. |
| TG: 2 | |

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 karmen og foringer av tre. Isoler glass. Velux vindu i gang på loft. | |
| 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: | Det meste av vinduer er antatt fra byggeår og fremstår stedvis med noe malingsflass, råtedannelse og slitasje. Vindu i stue, soverom på loft og på kjøkkenet er av nyere dato og fremstår med normal slitasje. TG1. Velux vindu på loft. TG1. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Ytterdører og porter

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Entredør av tre i lakkert utførelse. Isoler glass. Terrassedør i tilknytning til stuen i 1. etasje av teak. Isoler glass. Terrassedør i tilknytning til soverom i 1. etasje med karmen og dørblad av tre. Isoler glass. Terrassedør i tilknytning til soverom i 2. etasje av teak. Isoler glass. Entredører i underetasjen av tre. Isoler glass. | |
| 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: | Ytterdørene fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Det ble registrert noe stedvis rustdannelse på hengsler. Terrassedør i tilknytning til soverom i 1. etasje fremstår som ny. TG1. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Innvendige dører

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Innvendige dører med karmen og foringer av tre. Slettfinerte dørblader. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Innvendige dører fremstår med normal slitasje. TG settes som følge av alder. | 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: | Saltak i trekonstruksjon. Tekket med betong takstein. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Taket fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Det ble ved kontroll på tilfeldig valgte plasser på loftet ikke registrert synlige tegn til fuktighet. TG settes som følge av alder. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

Utvendige beslag

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Renner og rennedløp av sink og plast. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Renner, rennedløp og beslag er besikket fra bakkenivå. Rennene ble ikke kontrollert for eventuelle lekkasjer, men ser ut til å fungere som tiltenkt. Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter. Tilstand settes som følge av alder. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

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: | Innvendig trapp av tre. Parkett i trinn. Utvendig trapp av tre i tilknytning til hagen. Utvendig trapp av tre i tilknytning til terrassen. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | De innvendige trappene mangler håndrekke på ene siden av trappeløpet samt har lavt rekkverk. Noe lav frihøyde. TG som følge av alder og overnevnte. Utvendig trapp av tre i tilknytning til terrassen fremstår med normal slitasje. Utvendig trapp av tre i tilknytning til hagen fremstår med en del råtedannelse og slitasje. En må forvente fornying. TG3. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Balkonger, terrasser ol.

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Balkong av tre i tilknytning til soverom på loft. Gulv overflate av pvc belegg. Avrenning til renne. Rekkverk av tre. Kledd med trepanel. Balkong av betong i tilknytning til soverom i 1. etasje. Gulv overflate av tre heller. Rekkverk av tre. Kledd med trepanel. Terrasse av tre i tilknytning til stuen. Gulv overflate av terrassebord. Rekkverk av tre. Kledd med trepanel. Stedbygd hagestue av tre i tilknytning til terrassen. Innsatte glass. Skyvedør av metall og glass. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Balkongene fremstår med normal slitasje. Det ble likevel registrert noe grønskedannelse og malingsflass. Terrassen med hagestue fremstår med noe slitasje. Lavt rekkverk. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Piper og ildsteder - Enebolig

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


Piper, plassbygde ildsteder m.v.

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Pipe oppført av teglstein. Utvendig beslått med metall. Ovn i underetasjen. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er feiervesenet som utfører kontroll av pipe og ildsted. Antatt god stand. TG som følge av alder. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Etasjeskillere - Enebolig

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


Gulvsystemer

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Etasjeskiller av tre. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det ble ikke registrert unormale skjevheter ved lasermåling. Det ble registrert noe svikt i gulvet på kjøkkenet. | TG: 2  |


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 - Underetasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Innvendige gulv overflater av fliser. Sluk i stedbygd dusj. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Badet ble renoveret i 2020 og fremstår som nytt. | TG: 1  |


Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|--|---|
| Beskrivelse: | Innvendige vegg overflater av baderomspanel. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Badet ble renoveret i 2020 og fremstår som nytt. | TG: 1  |


Overflater på innvendig himling - Underetasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Himling av malt panel. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Himlingen fremstår med normal slitasje. | TG: 1  |


Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Stedbygd dusj. Dører av glass. Gulvstående toalett. Servant i baderomsinnredning. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Badet ble renoveret i 2020. Sanitærutstyr fremstår som nytt. | TG: 1  |

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Ventilasjon med elektrisk vifte. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Ventilasjon etter datidens standard. Tilstrekkelig ventilasjon. | TG: 1  |

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Innvendige gulv overflater av belegg med oppbrett. Sluk i gulv. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Gulv montert etter dagens forskrifter med normal slitasje. TG som følge av alder. | TG: 2  |

| Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendige vegg overflater av våtromstapet. Ovn på vegg. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Innvendige vegg overflater fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. TG: 2 <input type="checkbox"/> |

| Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Himling av malte plater. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Himlingen fremstår med normal slitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/> |

| Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad | |
|--|---|
| Beskrivelse: | Gulvstående toalett. Badekar. Servant i baderomsinnredning. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Sanitærutstyr fremstår med normal slitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/> |

| Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad | |
|--|---|
| Beskrivelse: | Naturlig ventilasjon. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det anbefales å anordne mekanisk ventilasjon ved for eksempel montasje av el. vifte. TG som følge av overnevnte. TG: 2 <input type="checkbox"/> |

| Vaskerom - 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 vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. | |

| Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Vaskerom | |
|--|--|
| Beskrivelse: | Innvendige gulv overflater av belegg. Sluk i gulv. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Gulv montert etter dagens forskrifter med normal slitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/> |

| Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Vaskerom | |
|--|--|
| Beskrivelse: | Innvendige vegg overflater av trepanel. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 10 - 20 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Innvendige vegg overflater er ikke utført som våtrom. TG som følge av overnevnte. TG: 2 <input type="checkbox"/> |

| Overflater på innvendig himling - Underetasje / Vaskerom | |
|--|---|
| Beskrivelse: | Himling av trepanel. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Himlingen fremstår med normal slitasje. TG som følge av alder. TG: 2 <input type="checkbox"/> |

| Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Vaskerom | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dobbel utslagsvask av plast. Opplegg for vaskemaskin med avløp til sluk. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Sanitærutstyret fremstår med normal slitasje. TG som følge av alder. |

TG: 2



| Luftbehandling, generelt - Underetasje / Vaskerom | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Naturlig ventilasjon. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det anbefales å anordne mekanisk ventilasjon ved for eksempel montasje av el. vifte. TG som følge av overnevnte. |

TG: 2



| 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: | Prefabrikkert kjøkkeninnredning. Benkeplate av laminat. Fliser mellom benkeplate og overskap. Ventilator. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Kjøkkenet fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. TG settes som følge av alder. |

TG: 2



| 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 gulv overflater av parkett, belegg, teppe og laminat. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefilt er 8 - 17 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Innvendige gulv overflater fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. |

TG: 2



| Overflater på innvendige vegger | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Innvendige vegg overflater av strie, tapet, panel og malt mdf. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 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: | Innvendige vegg overflater fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. |

TG: 2



| Overflater på innvendig himling | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Himling av pappet malt tak, malte slette flater, panel og malt panel. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Himlinger fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Det ble registrert noe sprekk dannelse i overgang himling/vegg i stuen. |


TG: 2




VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereeder, 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: | Vannrør av kobber. Vannrør av typen rør i rør til bad i underetasjen. Varmtvannsbereeder i vaskerom (2003) Det ble registrert rør for fylling av olje til nedgravd oljetank. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Røropplegget er ikke inngående kontrollert. Antatt god stand. Nedgravde oljetanker skal etter dagens forskrifter fylles eller graves opp. | TG: 2  |

Varme, generelt

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Oppvarming av elektrisitet og fast brensel. Varmepumpe i stuen. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Alternativ oppvarming. | TG: 1  |


Luftbehandling, generelt

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Naturlig ventilasjon. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Ventilasjon etter datidens standard. TG som følge av alder og byggemåte. | TG: 2  |

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: | Automatsikringer. Delvis synlig el. opplegg. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det elektriske opplegget er ikke inngående kontrollert. Antatt god stand. TG som følge av alder. | TG: 2  |

Garasje

Bygning generelt - Garasje

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Grunnmur av betong. Yttervegger av tre. Kledd med stående trepanel. Saltak i trekonstruksjon. Kledd med betong takpanner. Renner og rennedløp av sink. Gulv av betong. Uisolert. Innvendige vegg overflater av trepanel og synlige konstruksjoner. Vinduer med karmen av tre. Enkle glass. Sidedør av tre. Leddport av tre med elektrisk åpner. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Garasjen fremstår med noe slitasje. Det ble registrert råtedannelse i utvendig trepanel. Sprekk i vindu. En vindskie på taket er knekt. | TG: 2  |

Beregninger

| Årlige kostnader | | |
|---|------------|---------------|
| Forsikring anslått (pr. mnd. Kr. 667) | Kr. | 8 000 |
| Kommunale avgifter anslått (pr. mnd. Kr. 1 167) | Kr. | 14 000 |
| Sum årlige kostnader | Kr. | 22 000 |

| Teknisk verdi bygninger | | |
|---|------------|------------------|
| Enebolig | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 150 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 2 000 000 |
| Sum teknisk verdi – Enebolig | Kr. | 1 150 000 |
| Garasje | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 150 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 100 000 |
| Sum teknisk verdi – Garasje | Kr. | 50 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 1 200 000 |

| 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. | 800 000 |
| Sum tomteverdi: | Kr. | 800 000 |