Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

Nyvoll, 6763 HORNINDAL

Gnr 185: Bnr 24, bnr 27
1577 VOLDA KOMMUNE
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
JosteinVonheim
Telefon: 900 24 850
E-post: jostein@skarstein-walaker.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Skarstein & Walaker AS
Postboks 405 , 6782 STRYN
Telefon: 900 24 850

Dato befaring: 17.01.2020
Utskriftsdato: 24.01.2020
Oppdragsnr: 37
Referansenr: ec3653b

ec3653b

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Skarstein & Walaker AS
Postboks 405 , 6782 STRYN
Telefon: 900 24 850

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/personvernerklaering/

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/3aad1187-4888-47c2-a1d0-afd26cb25ce3

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 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske 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.

Skarstein & Walaker AS
Postboks 405 , 6782 STRYN
Telefon: 900 24 850

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 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.
- 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. 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter undersøkelse av takstobjektet slik god takstmannskikk tilsier.
Tilstandsrapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Elektriske anlegg og røropplegg er ikke vurdert fagkyndig, men omtalt.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Arealene på rommene er ca., og avvik kan forekomme.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Skarstein & Walaker AS
Postboks 405 , 6782 STRYN
Telefon: 900 24 850

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.

Konklusjon tilstand

Referansenivået for denne bygningen er byggeår.
Huset fremstår som normalt vedlikeholdt og i bra stand. Det er normalt til godt utstyrt med tekniske intallasjoner.
Her er generelt normal til liten slitasje på bygnigsdelene. Det er ikke registrert fukt -eller råteskader på bygningsdelene på befaringsdagen. Tidligere vannlekkasje på loft og vaskerom er utbedret.
Tilstandsgrad er generelt satt utfra alder.
Normal standard på overflater og utstyr.

Noe oppussingsarbeid og oppgradering må påregnes.
God parkeringsplass på singlet tun på egen grunn.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen:
Teknisk verdi fremkommer ved kalkulert byggekostnader for tilsvarende nybygg i dag og med beregnet fradrag for slitasje, elde, utidsmessighet og event. gjenstående arbeid.

Salgsverdien er for dette takstobjektet satt til det beløp som takstmann etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent salg i dagens marked.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	**Kr.**	**3 600 000**
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	**Kr.**	**3 050 000**

STRYN, 24.01.2020

Jostein Vonheim
Telefon: 900 24 850

Skarstein & Walaker AS
Postboks 405 , 6782 STRYN
Telefon: 900 24 850

Norsk takst

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ståle Raftevold
Takstmann:	Jostein Vonheim
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.01.2020. - Terje Walaker. Tlf. 416 21 130 - Ståle Raftevold. Tlf. 465 25 301 - Jostein Vonheim. Tlf. 900 24 850

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Huset ligg i et mindre kommunalt boligfelt på Fannemel, Nyvoll i Hornindal. Nyvoll ligger ca. 4,5 km nordøst for Hornindal sentrum og 35 km øst for kommunesenteret i Volda kommune. Eiendommen ligger fint plassert i et mindre kommunalt byggefelt med utsikt over dalen og fjellene i området.
Bebyggelsen:	På eiendommen er det oppført bolighus, tilbygget garasje med bod på vestsiden av bygningen. Del av felles grunn Gnr.185 Bnr.27 med 1/9 part. På denne eiendommen er det oppført 2 stk. garasjer. Det er opplyst fra rekvirent at denne eiendommen ikke vil være en del av eiendommen Gnr.185 Bnr.24 ved overdragelse til ny eier.
Standard:	Huset fremstår som i god stand fra byggeår og er løpende vedlikeholdt. Arealet fordeler seg på hovedetasje og loft. Takhøyde generelt i hovedetasje er ca. 2,43 m. Takhøyde loft ca. 2,29 m. Garasjen med overbygg til bolighuset Det er registret tidligere vannlekkasje på vaskerom i hovedetasje og soverom mot sør på loftet. Vannlekkasjen er utbedret.
Om tomten:	Stor flat tomt med opparbeidd plenareal på sør og østsiden av huset. Gruset tun med god plass for parkering.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Regulering:	Reguleringsendring av Fannemel boligfelt vart vedtatt i planutvalet i Hornindal kommune den 15.04.1997 sak 003-97. Endringene omfatter eksisterende privat avkøyrsle for gnr.185 bnr.7 og gnr.185 bnr.16 blir utvida til også å omfatte tomt nr. 6 (Gnr.185 Bnr.24) som denne eiendommen er oppført på.
Adkomstvei:	Eiendommen har avkjøring fra Fylkesvei 60, privat vei fram til tunet. Den private veien ligg på Gnr.185 Bnr.7. Etter søk i grunnboken er det ikke registrert noen tinglyst avtale om rett til å bruke veien fram til boligen. Reguleringsendring for Fannemel boligfelt tidligere Hornindal kommune sak 003-97 av 15.april 1997 omfatter den private avkøyrsla og omregulering til boligformål.
Tilknytning vann:	Kommunal tilknytning til vannverk.
Tilknytning avløp:	Kommunal tilknytning.
Andre forhold:	Eiendommen Gnr.185 Bnr.27 er ikke besiktiget av takstmann og det er ikke gitt opplysninger om denne eiendommen. Verdivurderinger av eiendommen sin eierandel i denne eiendommen er ikke med i verditaksten.
Heftelser:	Søk i grunnboka viser ingen tinglyst heftelser på eiendommene og taksten forutsetter at eiendomdommen blir overdratt uten noen verdireduserende heftelser.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	**Kommune: 1577 VOLDA Gnr: 185 Bnr: 24**
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 322,7 m² Arealkilde: Se Eiendom, Kartverket
Hjemmelshaver:	Dødsbo, Kåre Hermann Raftevold
Adresse:	Nyvoll 2, 6763 Hornindal
Matrikkel:	**Kommune: 1577 VOLDA Gnr: 185 Bnr: 27**
Eiet/festet:	Eiet

Skarstein & Walaker AS
Postboks 405 , 6782 STRYN
Telefon: 900 24 850

Areal:	346,2 m² Arealkilde: Se Eiendom, Kartverket
Hjemmelshaver:	0/902435-1/56 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE KNR; 1577 GNR; 185 BNR; 19 IDEELL; 1/9 KNR; 1577 GNR; 185 BNR; 20 IDEELL; 1/9 KNR; 1577 GNR; 185 BNR; 24 IDEELL; 1/9 KNR; 1577 GNR; 185 BNR; 26 IDEELL; 1/9 KNR; 1577 GNR; 185 BNR; 27 IDEELL; 5/9
Adresse:	Nyvoll, 6763 Hornindal
Kommentar:	Realsameie der denne eiendommen har ideell 1/9 part.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	12.12.2019	Se Eiendom, Kartverket	Innhentet		
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke fremvist		
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Grunnbokutskrift	12.12.2019	Se Eiendom, Kartverket	Innhentet		
Offentlige planer	16.01.2020	Volda kommune	Innhentet		
Reguleringsplaner	23.01.2020	Volda kommune	Innhentet		
Situasjonskart	12.12.2019	Statens Kartverk	Innhentet		
Tegninger	12.12.2019	Utlånt av rekvirent	Fremvist		

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.

Egenerklæring er ikke utfylt av rekvirent.

Skarstein & Walaker AS
Postboks 405 , 6782 STRYN
Telefon: 900 24 850

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1999 Kilde: Opplysninger fra rekvirent.
Anvendelse:	Bolighus

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	155	143	127	16	Vindfang, gang 1, gang 2, vaskerom, bod, hobbyrom, bad, kjøkken, stue, 2 soverom
Loft	75	68	58	10	Hall m/trapp, bad, boder, 3 soverom
Sum bygning:	230	211	185	26	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal er oppmålt med laser på befaringsdagen, samt tatt utfra tegninger.
Arealene på innvendige rom er oppgitt mot innvendige overflater, og er ca. Avvik kan forekomme.

Hovedetasje:

Vindfang:	5 m2
Gangareal:	22 m2
Vaskerom:	8 m2
Bod:	16 m2
Hobbyrom:	21 m2
Bad:	9 m2
Kjøkken:	14 m2
Stue:	28 m2
Soverom:	10 m2
Soverom:	10 m2

Loft:

Trappeoppgang / gangareal:	9 m2
Soverom:	17 m2
Soverom:	13 m2
Soverom:	12 m2
Bad:	7 m2
Boder:	10 m2

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre en oppgitt totalt areal. Dette skyldes generelt differanse bestående av innervegger, piper, sjakter og trapper. Ihht. måleregler skal innervegger, piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Skarstein & Walaker AS
Postboks 405 , 6782 STRYN
Telefon: 900 24 850

Norsk takst

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang, gang 1, gang 2, vaskerom, hobbyrom, bad, kjøkken, stue, 2 soverom	Bod
Loft	Hall m/trapp, bad, 3 soverom	Boder

Garasje

Garasje

Byggeår: 1999 Kilde: Opplysninger fra rekvirent.

Anvendelse: Garasje til personbil og lagerbod.

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Underetasje	33	30		30	
Sum bygning:	33	30	0	30	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal er oppmålt med laser på befaringsdagen, samt tatt utfra tegninger.
Arealene på innvendige rom er oppgitt mot innvendige overflater, og er ca. Avvik kan forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje		Garasjerom, bod

Skarstein & Walaker AS
Postboks 405 , 6782 STRYN
Telefon: 900 24 850

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Isolert og støpt betongplate på grunn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal standard fra byggeår. Setninger er ikke registrert.	TG: 1

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering		
Beskrivelse:	Vurderingen gjelder fuktsikring av utvendige konstruksjoner som ringmur/grunnmur og aldring av drensrør. Observasjonene er visuelle. Utvendig drenering fra byggeår. Fyllmasser antatt pukkstein og singel (telefrie masser).	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal levetid for drenering vil være fra 20-60 år. Etter ca. 45 år kan man forvente dreneringssvikt.	TG: 1

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:	Bygget er oppført i trekonstruksjoner med 6 " vegger, utvendig hovedsaklig liggende trekledning. Veggene er isolert med 200 mm isolasjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på fasader	TG: 1

Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Malt trekledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på utvendige overflater	TG: 1

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:	Alle vinduer er av isolerglass med faste utvendige sprosser, leverandør Nordvestvindu.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal til liten slitasje.	TG: 1

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Boligen er utstyrt med 3 ytterdører og 2 verandadører, isolerte ytterdører.	
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:	Normal slitasje.	TG: 1

Innvendige dører - 1. etasje		
Beskrivelse:	Fyllingsdører lakkerte og malte. Skyvedør mellom kjøkken og stue. Ytterdør fra gangareal til hall og vaskerom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal til liten slitasje.	TG: 1

Takkonstruksjon - Enebolig

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

Takkonstruksjoner		
Beskrivelse:	Takkonstruksjonen består prefabrikkerte lofts stoler og bærende taksperrer over oppløftet på sørsiden av boligen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige svekkelser registrert på befaringsdagen.	TG: 1

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Taket er tekket med Zanda takstein, undertak med sutakplater og lekter. Himling er isolert med 250 mm.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen synlige skader registrert på befaringsdagen Normal slitasje	TG: 1

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. - 1. etasje	
Beskrivelse:	Pipe i pusset leca. Peisovn i stue.
	Ildsted i stue.

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1

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 - 1. etasje

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning Eik fra Nordfjordkjøkken med heltre fronter. Overskap til tak. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som stekeovn, vaskemaskin, ventilator over stekeovn. Dobbel vask i stål.	
	Eikekjøkken fra Nordfjordkjøkken.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Godt med skapplass. Normal slitasje.	TG: 1

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 - 1. etasje

Beskrivelse:	Hovedetasje: Fliser i vindfang, gangareal, vaskerom, bod og bad. Teppefliser i hall / trapperom. Hobbyrom med malt betong. Stue og soverom Eik laminat. Kjøkken belegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Vindfang, gangareal, bod og hobbyrom er vegger kledd med trepanel. vaskerom er kledd med panel og våtromsplater. Hall / trappeoppgang, stue, kjøkken og begge soverom er platet og påført tapet. Fliser på bad. Kjøkken, flis mellom benkeplate og overskap.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år. Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal til liten slitasje	TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje		
Beskrivelse:	Tak ess plater er brukt i hele hovedetasjen. Tak platene på vaskerommet har vært utsett for fuktighet løse takplater som buler ved inngangen til vaskerommet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Synlige skader på tak ess platene over inngangsdør til vaskerom.	TG: 2

Overflater på innvendige gulv - Loft	
Beskrivelse:	Alle soverom har laminat gulv, flis på bad og teppefliser i gang.
	Soverom mot sør på loftet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal til liten slitasje — TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Loft		
Beskrivelse:	Vegger på loftet er kledd med trepanel med unntak av badet som er kledd med flis. Trappeoppgang med trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal til liten slitasje	TG: 1

Overflater på innvendig himling - Loft	
Beskrivelse:	Himling alle rom er panel og tak ess plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering:	Normal til liten slitasje

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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.

VVS-installasjoner, generelt		
Beskrivelse:	VVS-innstallajon med normalt god stand fra byggeår. Vannrør fra fordeler skap i vaskerom. Rør i rør system med resirkulering av varmevann til Oso e.sentral på 3,0 kw. Sluker og avløpsrør i plast fra byggeår. Benkemontert ventilator på kjøkken.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt godt vedlikehold.	TG: 1

Varme, generelt		
Beskrivelse:	Oppvarming med vannboren gulvvarme i hovedetasje og vedfyring i stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje fra byggeår.	TG: 1

Brannslokking, generelt	
Beskrivelse:	Brannvarsling med monterte brannvarslere i himling begge etasjer.
Tilstandsvurdering:	Brannvarslingsanlegg omtalt men ikke vurdert.

VVS-installasjoner, generelt - 1. etasje		
Beskrivelse:	VVS-innstallajon med normalt god stand fra byggeår. Vannrør fra fordelerskap i på vaskerom. Rør i rør system. Sluker og avløpsrør i plast fra byggeår. Benkemontert ventilator på kjøkken.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt godt vedlikehold.	TG: 1

Sanitærinstallasjoner, generelt - 1. etasje		
Beskrivelse:	Bad: Gulvmontert toalett. Dusjoppheng på vegg uten dusjvegger. Baderomsinnredning med underskap og overskap.	
	Bad i hovedetasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1

Varme, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Oppvarming med vannboren varme og vedfyring i hovedetasje.
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje.

VVS-installasjoner, generelt - Loft		
Beskrivelse:	VVS-installasjon med normalt god stand fra byggeår. Rør i rør system på bad. Sluker og avløpsrør i plast fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal til liten slitasje	TG: 1

Sanitærinstallasjoner, generelt - Loft		
Beskrivelse:	Bad: Gulvmontert toalett. Dusjoppheng på vegg uten vegger. Enkel bade innredning med skap under enkel vask.,	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje	TG: 1

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:	Skjult installasjon med automatsikringer.
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert, men omtalt.

Elkraft, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Skjulte installasjoner, sikringsskap med automatsikringer.
Tilstandsvurdering:	Normalt god stand fra byggeår.

Elkraft, generelt - Loft

Beskrivelse:	Skjulte installasjoner.
Tilstandsvurdering:	Normalt god stand fra byggeår.

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.

Sentralstøvsuger - 1. etasje

Beskrivelse:	Sentralstøvsuger med beholder plassert på vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje.

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Garasje på vestsiden av boligen, bygningen er bygget i sammen med bolighuset med bod og vindfang.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1

Grunn og fundamenter - Garasje

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Bygningen er oppført på murer av leca stein. Fundamentert med såle og gulv på grunn av betong. Det er ikke foretatt noen undersøkelser av fundamentering.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal standard.	TG: 1

Skarstein & Walaker AS
Postboks 405 , 6782 STRYN
Telefon: 900 24 850

Drenering - Garasje

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Vurderingen gjelder fuktsikring av utvendige konstruksjoner som ringmur/grunnmur og aldring av drensrør. Observasjonene er visuelle. Utvendig drenering fra byggeår. Fyllmasser antatt pukkstein og singel (telefrie masser)	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje og standard.	TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Garasje

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:	Bygget er oppført av leca stein og trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning på gavlvegger. Utvendige murer er pusset med betongmørtel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje på fasader

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Malt ytterkledning i gavlvegger, pusset leca stein med betongmørtel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje på utvendige overflater

Vinduer og dører - Garasje

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.

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Montert ledd port av tre med el. styring i front av garasjen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1

Takkonstruksjon - Garasje

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige svekkelser registrert på befaringsdagen.	TG: 1

Skarstein & Walaker AS
Postboks 405 , 6782 STRYN
Telefon: 900 24 850

Norsk takst

Taktekking - Garasje

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Taket er tekket med Zanda takstein, undertak med sutakplater og lekter.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen synlige skader registrert på befaringsdagen Normal slitasje	TG: 1

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, stipulert kostnad (pr. mnd. Kr. 350)	Kr.	4 200
Kommunale avgifter, stipulert kostnad (pr. mnd. Kr. 250)	Kr.	3 000
Kostnader vei, stiplulert kostnad (pr. mnd. Kr. 50)	Kr.	600
Renovasjon, stipulert kostnad (pr. mnd. Kr. 325)	Kr.	3 900
Vann og avløp, stipulert kostnad (pr. mnd. Kr. 350)	Kr.	4 200
Vedlikeholdskostnader, stipulert kostnad (pr. mnd. Kr. 800)	Kr.	9 600
Sum årlige kostnader	**Kr.**	**25 500**

Teknisk verdi bygninger				
Enebolig				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 220 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 740 000		
Sum teknisk verdi – Enebolig			**Kr.**	**3 480 000**
Garasje				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	255 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 50 000		
Sum teknisk verdi – Garasje			**Kr.**	**205 000**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**3 685 000**

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.	450 000
Sum tomteverdi:	**Kr.**	**450 000**