

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

VAKÅSVEIEN 105, 1395 HVALSTAD

Gnr 29: Bnr 23
3025 ASKER KOMMUNE
Selveier Enebolig

Anders Roestad

Telefon: 95815795
E-post: post@boatakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Stian Claudi Reinung

Telefon: 986 09 961
E-post: stian@boatakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Dato befaring: 02.07.2020
Utskriftsdato: 05.07.2020
Oppdragsnr: 3202
Referansenr: e418507



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/799243b9-8fa4-4579-a2b3-2cb3b13c1cb4>

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.
- 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

Rapporten er utøvet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. f.eks blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler, lagrede gjenstander o.l. flyttet på. Normal slitasje og elde beskrives ikke. Arealet er oppmålt innvendig BRA og tillagt skjønnsmessig antatt veggtykkelse for beregning av BTA. Utstyr og innredninger er ikke funksjons-testet. Utføring av vegger på innsiden under terreng, er en risikokonstruksjon om dette ikke blir prosjektert på en ordentlig måte. Dokumentasjon er ikke fremvist. Det ble ikke oppdaget noen feil fra visuelle undersøkelser. Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering. Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen. Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Takstmann har ikke hensyntatt heftelser og servitutter på den aktuelle eiendommen. Det er kun vurdert de punktene som fremkommer i rapporten. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Fuksøk er foretatt der det erfaringsmessig er utsatt, som dusj-soner m.m. dersom dette er tilgjengelig. Alle årstall som er oppgitt i rapporten er opplysning fra kunde.

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.

Anders Roestad
Boa Takst AS autorisert foretak

Konklusjon tilstand

Sjarmerende enebolig over 2 etasjer pluss råkjeller, oppført i 1907.
Huset har en gjennomgående standard fra omkring 1970 og fremstår som et oppussingsobjekt.
Huset i seg selv fremstår som pent brukt, men er uten spesielle oppgraderinger.
Kjøper må generelt påregnes oppgraderinger, dog fungerer huset i dag.
Det er ikke avdekket større svikt i konstruksjoner foruten om på uthuset og de fleste tilstandsgrad 2 skyldes alder og at levetiden på de forskjellige konstruksjonene er utløpt.
Nytt tak ble lagt i ca 2010 ref, rekvirent.
Boligens alder tilsier at det må aksepteres større skjevheter, mindre isolasjon og utettheter grunnet oppføring etter datidens forskrifter.
Generelt må det forventes større vedlikeholdskostnader på slike hus.
Naboeiendommen har hevd på tilkomst med bil over tomten og rekvirent opplyser også at huset er vernet.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det er derfor ikke satt noen tilstandsgrad på de gjeldende kontrollpunktene.

Oppsummering av tilstandsgrad 2 og 3:

TG 2:

Drenerings løsning:

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse.
I henhold til levetidstabellen i byggforskserien (BKS 700.320), er normal levetid for drenering 20-60 år.
Det eksisterer ikke noen moderne drenering i dag er det derfor vurdert til tg 2.
Sett mot bruken av kjelleren er dette ikke ansett som et problem i dag, da dette er en råkjeller.
Slike kjellere kan ikke bygges inn/innredes uten videre undersøkelser.
Alder på løsningen er grunnlaget for tilstandsgraden.

Vegger mot terreng:

I henhold til levetidstabellen i byggforskserien (BKS 700.320) vegger mot terreng sier at normal tid før utbedringer av sår og overflate behandling, samt etablere kapillærbrytende sjikt sammen med drenering er 20-60 år.
Det er ingen slik moderne løsning rundt dette huset.
Rekvirent opplyser at det ikke har vært utpreget fuktig i kjelleren etter det han kjenner til.
Ved oppgraving eller andre dreneringstiltak bør det gjøres ytterligere undersøkelser for mulige tiltak.

Yttervegger:

Normal levetid for utvendig trekledning er 40-60 år i henhold til byggforskseriens detaljeblad 700.320.
Kledningen fremstår som værslitt/solsvidd og har flere sprekker, utskiftninger og oppgraderinger må forventes.
Flere av veggene har dog vesentlig mindre slitasje en andre.

Vinduer:

Tilstandsgraden er satt på grunnlag av alder, vedlikeholdsmangler og funksjonalitet, det må forventes noe trekk og kuldefall fra vinduene.
Det anbefales utskiftninger.
Stikkprøvekontroller av faste karmen og funksjonskontroll av vinduer har ellers ikke avdekket vesentlige feil eller mangler og fungerer med dagens bruk.

Ytterdører:

Tilstandsgrad er satt på grunnlag av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov. Det må forventes noe trekk og kuldefall fra glassene.

Overflater innvendige gulv:

Gulvene har en varierende slitasje, levetid på lim er utløpt, er utidsmessig og oppgraderinger må forventes. Det er derfor vurdert

til tg2.

Gulvet har ellers ikke avdekket større feil eller mangler og fungerer med dagens bruk.

Overflate på innvendige vegger:

Sett mot alder er det ikke avdekket feil eller mangler uten om normal/lite bruksslitasje.

Overflaten vurderes likevel til tg 2 grunnet levetid på lim m.m.

Overflate på innvendige himlinger:

Flere sprekker og riss ble registrert.

Overflatebehandling må forventes ellers ikke avdekket vesentlige feil/mangler.

Peisovner:

Tilstandsgraden er satt på grunnlag av alder på ovnene.

Avtrekk på kjøkken:

Ventilatoren er gjennom ventil i yttervegg, men var defekt på befaringsdagen og er derfor vurdert til tg 2.

Varmtvannsbereeder og sluk i kjeller:

Bereeder fra 2000.

Teknisk levetid på varmtvannsbereeder i rustfritt stål er 15-30 år i henhold til BKS 700.330 levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Støpejernssluk har en teknisk levetid på 25-75 år og en anbefalt brukstid på 50 år, iht Byggforsk detaljblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner.

Anbefalt brukstid er oppbrukt og sluket bør byttes ved rehabilitering.

Det er synlig korrosjon i sluket.

Takstmann har ikke vurdert VVS-tekniske installasjoner utover alder da dette er utenfor hans kompetanseområde.

For ytterligere vurdering, kontakt en autorisert rørlegger.

Vann og avløp:

Rør av kobber, disse har en teknisk levetid på 25-100 år og en anbefalt brukstid på 30-50 år, ihht byggforsk detaljblad 700.330.

Tilstandsgraden settes på grunnlag av alder.

Eldre avløpsrør i plast disse har en anbefalt brukstid på 30-50 år, ihht byggforsk detaljblad 700.330. Tilstandsgraden settes på grunnlag av alder.

Avløpsrør i støpejern har ihht byggforsk detaljblad 700.330. en teknisk levetid på 25-100 og en anbefalt brukstid på 40-50 år.

Utekranen er av eldre type og er ikke "frostfri".

Takstmann har ikke vurdert VVS-tekniske installasjoner utover alder da dette er utenfor hans kompetanseområde.

For ytterligere vurdering, kontakt en autorisert rørlegger.

Badets helhet:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for badrom 20-25 år.

Badet er trolig fra 1970-tallet og levetiden er utløpt.

Badets helhet er vurdert til TG 2, dette på grunnlag av alder og forventet levetid på tettesjikt og oppbygging er utløpt. Det må forventes oppgraderinger i fremtiden.

På befaring var det ingen tegn til vesentlige skader på eksisterende konstruksjoner.

Det kan ikke gis noen garanti på gjenværende holdbarhet og endret bruk/ økt belastning kan redusere holdbarheten ytterligere.

Dette punktet er en helhetsvurdering, det er derfor ikke satt noen tilstandsgrad på underliggende punkter og er eneste punktet som medtas i oppsummeringen.

TG 3:

Kledning og bjelkelag i uthus:

Kledningen er slitt og har råteskader flere steder, gulvkonstruksjonen er sviktende og det må påregnes vesentlige oppgraderinger og er grunnlaget for tilstandsgraden.

VISER ØVRIG TIL KONTROLLPUNKTENE I RAPPORTEN

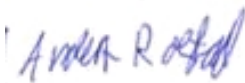
Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Det er gjort en vurdering av huset sett mot standard, beliggenhet og andre salg i nærområdet.
Beliggende i et populært og attraktivt boligområde på Hvalstad i Asker.
Stor frodig tomt med utsikt over Oslofjorden.
Ellers ligger boligen med nærhet til marka, Asker sentrum og tog/buss

| | | |
|---|------------|------------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | Kr. | 6 350 000 |
| Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): | Kr. | 5 397 500 |

STABEKK, 05.07.2020



Anders Roestad
Telefon: 95815795

Stian Claudi Reinung
Telefon: 986 09 961

Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|--------------------|--|
| Kunde: | BERIT HAUG |
| Takstmenn: | Anders Roestad, Stian Claudi Reinung |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 02.07.2020. - Anders Roestad. Takstmann. Tlf. 95 81 57 95 - Pål Billdal. Nevø/revirent. |

| Eiendomsopplysninger | |
|---------------------------|---|
| Eiend.betegnelse: | Selveier Enebolig |
| Om tomten: | Tomten er opparbeidet med flotte grøntarealer, beplantning og prydbusker. |
| Tilknytning vann og avløp | Offentlig tilknytning med private stikkledninger på egen tomt. |
| Parkering | Utvendig parkering. |

| Matrikkeldata | |
|----------------|---|
| Matrikkel: | Kommune: 3025 ASKER Gnr: 29 Bnr: 23 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 1 042,9 m ² Arealkilde: Grunnboken |
| Hjemmelshaver: | BERIT HAUG |
| Adresse: | VAKÅSVEIEN 105, 1395 HVALSTAD |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|-------------------|------|--|--------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema fylt ut av eier | | | |
| Eier | | Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. | | | |
| Norges Eiendommer | | Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde. | | | |

| 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 mottatt. |

| Andre forhold | |
|---------------|-------------|
| Forsikring: | Avtalenr: . |

Bygninger på eiendommen

Enebolig

| Bygningsdata | |
|--------------|-----------------------|
| Byggeår: | 1907 Kilde: Rekvirent |
| Anvendelse: | Bolig |

| Arealer | | | | | |
|--------------|--------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---|
| Etasje | Bruttoareal | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | BTA m ² | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 2. etasje | 54 | 52 | 52 | | |
| 1. etasje | 65 | 59 | 59 | | Kott under trapp |
| Kjeller | 7 | 5 | | 5 | Store deler av arealet i kjelleren er under 1,90m i romhøyde og da er ikke dette arealet måleverdig iht takstmannens retningslinjer for arealmåling. Da det er skjevheter i gulvet kan arealet som er oppgitt ha et mindre avvik. Selvom flere av rommene ikke er måleverdig har de fortsatt en bruksverdi. Det totale gulvarealet i kjeller inkl det som ikke er måleverdig er ca 21m ² . |
| Sum bygning: | 126 | 116 | 111 | 5 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Kommentar areal |
|--|
| <p>BTA (bruttoareal) er skjønnsmessig vurdert av takstmann, utifra antatt tykkelse på nabo-/lyttervegger. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.</p> |

| Romfordeling | | |
|--------------|--|-----------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 2. etasje | Bad, gang, hagestue, kontor/soverom, soverom | |
| 1. etasje | Entré, kjøkken, stue, spisestue | |
| Kjeller | | Bod |

Uthus

| Bygningsdata | |
|--------------|-----------------------|
| Byggeår: | 1907 Kilde: Rekvirent |
| Anvendelse: | Lagring |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-------------|-------------------|--------------|----------------|---|
| Etasje | Bruttoareal | Bruksareal BRA m² | | | Kommentar |
| | BTA m² | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 1. etasje | 23 | 21 | | 21 | 2 av bodene i bakkant er opprinnelige utedoer, disse er ikke vært i bruk på lengre tid. |
| Sum bygning: | 23 | 21 | 0 | 21 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Kommentar areal | |
|--|--|
| <p>BTA (bruttoareal) er skjønsmessig vurdert av takstmann, utifra antatt tykkelse på nabo-/lyttervegger. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn over styre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.</p> | |

| Romfordeling | | |
|--------------|---------------------|----------------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje | | Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 |

Konstruksjoner

Enebolig

| Grunn og fundamenter - Enebolig | |
|---|--|
| Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. | |

| Direkte fundamentering | |
|------------------------|---|
| Beskrivelse: | Antatt fundamentert på faste masser. |
| Tilstandsvurdering: | Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette. |

| Gulv på grunn | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Støpt, uisolert såle. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Betongsålen er ikke kontrollert da kjelleren er belagt med gulv som hindrer inspeksjonen av grunnsålen. Sett mot dagens bruk er det ikke avdekket vesentlige svekkelser, dette dekke kan følgelig ikke sammenlignes med nyere støpte dekker. |

TG: 1

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Steinmur ut mot grunn. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | I henhold til levetidstabellen i byggforskserien (BKS 700.320) vegger mot terreng sier at normal tid før utbedringer av sår og overflate behandling, samt etablere kapillærbrytende sjikt sammen med drenering er 20-60 år. Det er ingen slik moderne løsning rundt dette huset. Rekvirent opplyser at det ikke har vært utpreget fuktig i kjelleren etter det han kjenner til. Ved oppgraving eller andre dreneringstiltak bør det gjøres ytterligere undersøkelser for mulige tiltak. Slike vegger kan ikke kles inn om det ikke utføres vesentlige tiltak. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Ingen moderne drenering, naturlig drenering etter de tradisjonene som var vanlig i 1907. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er ikke mulig å vurdere dreneringen i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. I henhold til levetidstabellen i byggforskserien (BKS 700.320), er normal levetid for drenering 20-60 år. Det eksisterer ikke noen moderne drenering i dag er det derfor vurdert til tg 2. Sett mot bruken av kjelleren er dette ikke ansett som et problem i dag, da dette er en råkjeller. Slike kjellere kan ikke bygges inn/innredes uten videre undersøkelser. Alder på løsningen er grunnlaget for tilstandsgraden. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig


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


Yttervegger

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Beskrivelse: | Laffede yttervegger, utforet med trolig sydde isolasjonsmatter og plateslåt. Trolig bindingsverk i karnapp. Utvendig er huset kledd med stående kledning. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Kledningen ble trolig skiftet på tidlig 70-tallet. Normal levetid for utvendig trekledning er 40-60 år i henhold til byggforskseriens detaljeblad 700.320. Kledningen fremstår som værslitt og har flere sprekker, utskiftninger og oppgraderinger må forventes. Flere av veggene har dog vesentlig mindre slitasje en andre. Veggene holder ikke dagens krav til hverken isolasjon eller tetthet. | TG: 2 <input type="checkbox"/> |

Vinduer og dører - Enebolig


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

| Vinduer | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Vinduer fra antatt tidlig 1970, utført med 2 lag enkle glass (koblet) , karmen av tre. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Tilstandsgraden er satt på grunnlag av alder, vedlikeholdsmangler og funksjonalitet, det må forventes noe trekk og kuldefall fra vinduene. Det anbefales utskiftninger. Stikkprøvekontroller av faste karmen og funksjonskontroll av vinduer har ellers ikke avdekket vesentlige feil eller mangler og fungerer med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at punktering kan være vanskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold. |
| | TG: 2  |

| Ytterdører og porter | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Ytterdør fra antatt 70-tallet med finert overflate og glassfelt. Terrassedør fra antatt 70-tallet med utgang fra stuen, utført med 2 lag enkle glass (koblet) , karmen av tre. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Tilstandsgrad er satt på grunnlag av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov. Det må forventes noe trekk og kuldefall fra glassene. |
| | TG: 2  |

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: | Saltakkonstruksjon av tre, tekket med takstein. Undertak av panel. Nedløp av stål Snøfanger og stigetrinn. Lufting via ventiler i gavl på loft. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og ikke inspisert av takstmann grunnet tilkomst til tak. Rekvirenten opplyser at taket ble skiftet i ca 2010 og da ble taksteinen byttet pluss det som var nødvendig og er grunnlaget for tilstandsgraden. Normal tid for full omlegging av tak med betongstein/teglstein er 30-60 år i henhold til byggforskseriens detaljeblad for vedlikehold og levetid 700.320. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Luftingen på loftet fremstår som noe lite, det ble likevel ikke oppdaget problematikk med dette på befaringsdagen. Redusert lufting kan forårsake snøsmelting på tak. Det ble foretatt stikkmålinger av fukt i undertaket uten målinger som viser unormale utslag. |
| | TG: 1  |

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: | Innvendige trapper, utført i trekonstruksjoner med malt utførelse og gulvbelegg i trapp. Rekkverk på begge sider. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det må forventes noe knirk i trapper av tre. Sett mot alder er det ikke avdekket vesentlige feil eller mangler. Avstanden mellom spiler er dog større en tillatt i dag. | TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <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 brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Peisovn i stue, kjøkken, soverom og kontor. Merke: trolla, oravn og en ukjent. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Skorsteinen er ikke vurdert av takstmann grunnet tilkomst i bygg og til tak. Det er blitt fyrt med koks ved tidligere bruk. Tilstandsgraden er satt på grunnlag av alder på ovnene. | TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Etasjeskillere - Enebolig

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

Frittstående dekker


| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Etasjeskillere i trekonstruksjon. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det må forventes noe skjevheter i gulv i et bygg fra denne tiden. | TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

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.

Bygning, generelt - 2. etasje / Bad

| | | |
|--------------|--|--|
| Beskrivelse: | I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for baderom 20-25 år. Badet er trolig fra 1970-tallet og levetiden er utløpt. Badets helhet er vurdert til TG 2, dette på grunnlag av alder og forventet levetid på tettesjikt og oppbygging er utløpt. Det må forventes oppgraderinger i fremtiden. På befaring var det ingen tegn til vesentlige skader på eksisterende konstruksjoner. Det kan ikke gis noen garanti på gjenværende holdbarhet og endret bruk/ økt belastning kan redusere holdbarheten ytterligere. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Baderommets konstruksjon er ukjent for takstmannen grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen. | |
|--------------|--|--|

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| | Det var ikke et krav til full dokumentasjon på oppføringstidspunktet og ansees ikke som et avvik. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Dette punktet er en helhetsvurdering, det er derfor ikke satt noen tilstandsgrad på underliggende punkter og er eneste punktet som medtas i oppsummeringen. | TG: 2  |

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Gulvbelegg på gulv. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er fall til sluk. | |
| | Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. | |

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Baderomsplater og vinyltapet. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er foretatt fuktsøk med Protimeter surveymaster uten Membran på vegg er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen Til orientering er dette kun en indikasjon og ingen garanti på tettheten. | |
| | Veggene er pent brukt. | |

Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Malt, slett himling. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Enkelte riss er å forvente og er registrert. | |

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Dusj i badekar. Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri. Plassbygget skapinnredning. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Ingen spesielle bemerkelser for utenom alder. | |

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Sluk plassert ved badekar. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Gulvbelegget er synlig klemt til sluk med tilhørende klemring. Støpejernssluk har en teknisk levetid på 25-75 år og en anbefalt brukstid på 50 år, iht Byggforsk detaljblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner. Anbefalt brukstid er tilnærmet oppbrukt og sluket bør byttes ved rehabilitering. Det er synlig korrosjon i sluket. | |

Varme, generelt - 2. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse: | Reflektorovn på vegg. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. | |

| Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad | |
|--|--|
| Beskrivelse: | Ventilasjonsavtrekk koblet via ventilasjonskanal ut på yttervegg og via ventilasjonskanal. Tilluft via luftespalte under dør. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Ingen spesielle bemerkelser. |

| 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: | Kjøkkeninnredning fra 70-tallet, med blåmalte slette fronter og håndtak av plast. Benkeplate av laminert spon. Lys under et overskap. Hvitevarer i innredningen er: løst kjøl/frys. Ventilator over platetopp. Fliser mellom overskap og benkeplate. Oppvaskbenk i stål med dobbel kum og ett-greps blandebatteri. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Ventilatoren er gjennom ventil i yttervegg, men var defekt på befaringsdagen og er derfor vurdert til tg 2. Det er ikke montert komfyrvakt over platetopp. På generelt grunnlag anbefales det montering av waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) Det er ellers ikke avdekket feil eller mangler utover hva man kan forvente og innredningen generelt fremstår som velholdt. |

| 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: | Gulvene består hovedsakelig av gulvbelegg med forskjellig overflate. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Gulvene har en varierende slitasje, levetid på lim er utløpt, er utidsmessig og oppgraderinger må forventes. Det er derfor vurdert til tg2. Gulvet har ellers ikke avdekket større feil eller mangler og fungerer med dagens bruk. |

| Overflater på innvendige vegger | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Veggene består hovedsakelig av panel og tekstilstrie. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Enkelte riss er å forvente. Sett mot alder er det ikke avdekket feil eller mangler uten om normal/lite bruksslitasje. Overflaten vurderes likevel til tg 2 grunnet levetid på lim m.m. |

| Overflater på innvendig himling | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | 2 etasje: Panelte himlinger. Romhøyde på soverom er ca 2,26m på det høyeste og ca 1,42m på det laveste. 1 etasje: Malte flater, panel, himlingsplater og strie. Romhøyde i stue er ca 2,45m. Kjeller: Slette malte flater. Romhøyde i stue er ca |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Flere sprekker og riss ble registrert. Overflatebehandling må forventes ellers ikke avdekket vesentlige feil/mangler. |

TG: 1



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: | Varmtvannsbereder fra 2000 på 198L montert i kjeller. Originalt sluk i kjeller. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Teknisk levetid på varmtvannsbereder i rustfritt stål er 15-30 år i henhold til BKS 700.330 levetider for sanitærinstallasjoner i boliger. Støpejernssluk har en teknisk levetid på 25-75 år og en anbefalt brukstid på 50 år, iht Byggforsk detaljeblad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner. Anbefalt brukstid er oppbrukt og sluket bør byttes ved rehabilitering. Det er synlig korrosjon i sluket. Takstmann har ikke vurdert VVS-tekniske installasjoner utover alder da dette er utenfor hans kompetanseområde. For ytterligere vurdering, kontakt en autorisert rørlegger. |

TG: 2



| Ledningsnett for sanitærinstallasjoner | |
|--|--|
| Beskrivelse: | For det meste kobberør fra antatt 70-tallet. Avløpsrør i plast og støpejern. Utekran på sydsiden av huset. |

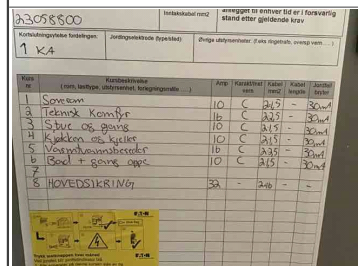
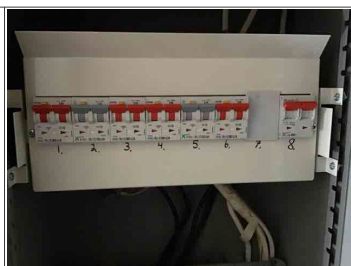
| | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | <p>Stikkledningene er ikke vurdert av undertegnede takstmann.</p> <p>Rør av kobber, disse har en teknisk levetid på 25-100 år og en anbefalt brukstid på 30-50 år, ihht byggforsk detaljblad 700.330. Tilstandsgraden settes på grunnlag av alder.</p> <p>Eldre avløpsrør i plast disse har en anbefalt brukstid på 30-50 år, ihht byggforsk detaljblad 700.330. Tilstandsgraden settes på grunnlag av alder.</p> <p>Avløpsrør i støpejern har ihht byggforsk detaljblad 700.330. en teknisk levetid på 25-100 og en anbefalt brukstid på 40-50 år.</p> <p>Utekranen er av eldre type og er ikke "frostfri".</p> <p>Takstmann har ikke vurdert VVS-tekniske installasjoner utover alder da dette er utenfor hans kompetanseområde.</p> <p>For ytterligere vurdering, kontakt en autorisert rørlegger.</p> | TG: 2 <input type="checkbox"/> |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|

| Varme, generelt | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | Elektrisk oppvarming med panelovner montert på vegg. Peisovner i i 1 og 2 etasje. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Peisovnene er ikke funksjonstestet. | |

| Luftbehandling, generelt | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse: | <p>Naturlig avtrekk på bad.</p> <p>Mekanisk avtrekk på kjøkken.</p> <p>Tilluft via ventiler montert i vegg.</p> | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | <p>Da huset ble oppført var det ingen krav til ventilasjon slik som i nyere tid.</p> <p>Avtrekket på kjøkkenet var defekt på befaringsdagen, dette er er vurdert under pkt kjøkken.</p> | |

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: | <p>Sikringskap med nyere type automatsikringer plassert i gang i 2 etasje.</p> <p>Hovedsikring på 32 AMP</p> | |
|  | Kursoversikt |  <p>Automatsikringer</p> |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | <p>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.</p> | |

| Systemer for kabelføring | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Det elektriske anlegget i boligen ligger for det meste åpent på vegger og tak. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. |

Uthus

Bygning generelt - Uthus

| Bygning, generelt | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Enkelt uisolert uthus fra 1907 oppført i reisverk og saltakkonstruksjon. Utvendig er huset kledd med stående låvekledning og tak teknet med shingel. Grov bordkledning på gulv. I byggets ende er det |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Taktekkingen er lagt om og fremstår med nyere dato, dog ukjent når dette ble utført. Kledningen er slitt og har råteskader flere steder, gulvkonstruksjonen er sviktende og det må påregnes vesentlige oppgraderinger og er grunnlaget for tilstandsgraden. Bygningen er ment for lagring og fungerer med dagen bruk. |

TG: 3

Beregninger

| Årlige kostnader | |
|--|-------------------|
| Kommunale avgifter | |
| Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 2 500) | Kr. 30 000 |
| Sum årlige kostnader | Kr. 30 000 |

| Teknisk verdi bygninger | |
|---|----------------------|
| Enebolig | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. 3 248 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. - 2 180 000 |
| Sum teknisk verdi – Enebolig | Kr. 1 068 000 |
| Uthus | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. 210 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. - 150 000 |
| Sum teknisk verdi – Uthus | Kr. 60 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. 1 128 000 |