

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Austfjordvegen 2639, 5981 MASFJORDNES

Gnr 31: Bnr 37

1266 MASFJORDEN KOMMUNE

Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN

Bjørn Rune Kvinge

Telefon: 456 03 190

E-post: post@brkvinge.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Byggmester Bjørn R Kvinge AS

Kvingebakkevegen 97, 5981 MASFJORDNES

Telefon: 56 36 56 20

Organisasjonsnr: 954 354 008

Dato befaring: 08.08.2018

Utskriftsdato: 31.08.2018

Oppdrag nr: 2350

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

Takstrappen 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 tilsvarende de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

I Lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 er det lovfestede krav om selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ved avhending.

Opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest o.l. er ikke kontrollert. Det forutsettes at eiendommen er godkjent for dagens bruk.

Undersøkelsesnivå for denne taksten er av visuell karakter på nivå 1 i henhold til NS 3424. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flyttet på møbler og utstyr.

Kunden har opplyst at tilstandsrapporten med verditakst skal brukes i ved avhending av eiendommen.

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

Eiendom etablert som kommunal utleiebolig i 1960. Har vert utleiet det meste av tiden, har nå stått tom noen måneder. Bygningskonstruksjoner og teknisk utrustning det meste fra byggeåret. Noe oppgradering og oppussing av overflater over tid men det er i dag ett vesentlig vedlikeholdsetterslep spesielt innvendig og i hageanlegg utvendig.

De fleste kontrollerte punkt har fått tilstandsgrad 2 på grunn av alder og generell tilstand. Begrenset fukt fra grunn i kjeller har fått tilstandsgrad 2, men dette bør kanskje gjøres noe med.

Det er satt tilstandsgrad 3 for:

- Vinduer og ytterdører
- Eternitt i himling i vaskekjeller

Manglende parkering er en sak som kan være utfordrende og det er gitt fratrekk i verdi. Dette bør kunne etableres men det vil koste en del.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 800 000

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):

Kr. 720 000

MASFJORDNES, 31.08.2018



Bjørn Rune Kvinge
Telefon: 456 03 190

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Masfjorden kommune
Takstmann:	Bjørn Rune Kvinge
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.08.2018. - Bjørn Rune Kvinge. Takstmann. Tlf. 456 03 190

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligg i Amundsbotn med gangavstand til kommunesenteret på Masfjordnes. Nærmaste nabo er Sandnes ungdomsskule og på Masfjordnes er det barnehage, kommuneadministrasjon og nærbutikk. Fra Masfjordnes går det ferge til Duesund og FV570 vindere nordover mot Sogn. Sørøver er det 52 km til regionsenteret Knarvik og videre sirka 20 km til Bergen sentrum.
Om tomten:	Tomten ligg vestvendt med utsikt over Sandnesosen over mot Holsenøy. Tomten ligg mellom Sandnes skule og tidligere sykehjem i kommunen. Det er i ett lite kommunalt byggefelt. Kommunal vei fra FV570 til inngang for eiendommen. Trapp og gangvei inn på tomten bak huset. Ingen biloppstilling tilhørende tomten. Opparbeidet hage med bed og beplantning. Kommunalt vann og avløp. Biloppstillingsplass på egen tomt er det i dag ett krav til i nye boliger. Ingen biloppstilling tilhørende denne eiendommen blir da en vesentlig mangel. Kommunal parkering "tilhørende" Sandnes skule vil kanskje kunne brukes. Det er areal nok til å opparbeide biloppstilling, det representerer en kostnad som er tatt hensyn til i taksten.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1266 MASFJORDEN Gnr: 31 Bnr: 37
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	762,8 m² Arealkilde: Se eiendom
Hjemmelshaver:	Masfjorden kommune 1/1
Adresse:	Austfjordvegen 2639, 5981 Masfjordnes

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		
Situasjonskart	07.08.2018		Innhentet		
Tidligere takst	08.03.2017		Fremvist		
Infoland.no	07.08.2018		Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Felles kommunal forsikring, polise ikke fremlagt.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig	
	Byggeår: 1960 Kilde: Infoland Anvendelse: Bolig for utleie. For tiden ikke i bruk.

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller	41	35		35	
1. etasje	66	60	60		
Loft	51	48	48		
Sum bygning:	158	143	108	35	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Gang, vaskerom	Bod 1, bod 2
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, vindfang, soverom	Bod
Loft	Bad, gang, 4 soverom	Bod

Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs		
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.		
Bearbeidet terreng, generelt		
Beskrivelse:	Tomten ligg i en bratt li mellom Sandnes skule og tidligere sykehjem i kommunen. Trapp og gangvei inn på tomten bak huset. Bakkemur langs veien. Terreng bak bygget heller mot yttervegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Yttervegger under terreng trekker litt fukt og dette tyder på mangfull drenering. Alder og byggemåte tatt i betraktning er dette å forvente og det må påregnes kostnad med ny drenering/bortledning av vann. Ellers bærer tomten preg av lite vedlikehold og skjøtsel. Vil med enkle grep og begrenset kostnad kunne få en grei standard.	TG: 2 

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Det må regnes med at det på avrettet stedlige masse er satt opp fundament/grunnmur i betong.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert riss eller sprekker i betong som tyder på setninger i grunn.	

Drenering - Enebolig

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

Drenering

Beskrivelse:	Drenering fra byggeår, ikke mulig å verifisere utførelse. Vanlig på den tid var begrenset fuktsikring av gulv mot grunn og yttervegger mot terreng. Det er registrert oppstikk med avløpsrør der taknedløp er koplet på.	TG: 2 
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er på befaring registrert litt fukt og kalkutslag på yttervegg av betong under terreng. Stikkprøve måling med Protimeter indikerer noe høye verdier for fukt i gulv og vegger i kjellerrom.	

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 stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Underetasje. Yttervegger av 20 cm betong og trolig 7 cm siporex brukt som forskalling innvendig. Siporex er pusset innvendig. Betongvegg er pusset utvendig. Hovedplan Yttervegger av 98 mm isolert bindingsverk. Utvendig er det asfaltimpregnerte plater som vindtetting, lekter/spikerslag og liggende kledning.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen symptomer på svikt eller mangler registrert på befaring.	

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Pusset og malt betong i underetasje. Liggende kledning, avslutninger og belistning i tre.	TG: 2 
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitt /flasset maling på kjellervegg. Utvendig kledning og listverk er godt overflatebehandlet og vil holde en del år.	

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 av tre med isolerglass med varierende alder. Det er skiftet vinduer i 1983, 1994, 2012 og 2016. I kjeller er det vinduer fra byggeår med enkelt glass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mange vinduer med råteskader og funksjonssvikt. Punkterte glass i stue. Alle vinduer på loftet er så dårlige at de må skiftes.	TG: 3 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Malte ytterdører av tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjellerdør er fuktskadet og plate i fylling er løs. Tilstandsgrad 3	TG: 3 

Innvendige dører

Beskrivelse:	Finerte innvendige dører fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitte overflater ellers ingen alvorlige skade eller mangler er registret. TG 2 pga alder.	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:	Sperr og hanebjelke av tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Begrenset tilkomst for inspeksjon av konstruksjon, men ingen symptomer på svikt eller mangler er registret på befaring. Tilstandsgrad 2 på grunn av alder	TG: 2 

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Bordsutak, papp, rekker, lekter og tegl panner som tekking.	
Tilstandsvurdering:	Visuell befaring fra bakkenivå. Ingen negativ svikt registrert på befaring.	

Overlys, takluker - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Beskrivelse:	Velux takvindu i bad på loftet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige spor etter fukt / lekkasje.	TG: 2 

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig trapp i tilkomst og kjellertrapp i betong. Skifer i trapp ved hovedinngang.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitt og flassing av maling/puss.	

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:	Tegl pipe og brannmur. Feieluke i bod i kjeller. Kamin i stue	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kamin, trolig fra byggeår tilfredstiller ikke dagens krav til ildsted. For pipe / brannmur er ingen negative avvik registrert på befaring.	

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 badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Loft / Bad

Beskrivelse:	Helsveiset banebelegg på gulv i bad. Oppbrett på vegger og klemring i sluk.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Missfarging etter for høy temperatur på varmekabler.	

Overflater på innvendige vegger - Loft / Bad

Beskrivelse:	Baderomspanel på vegger	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen negative avvik registrert på befaring. Tilstandsgrad 2 er sett på grunn av alder.	

Overflater på innvendig himling - Loft / Bad

Beskrivelse:	Malte plater i himling.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitt maling	

Innredning og garnityr for våtrom - Loft / Bad

Beskrivelse:	Dusjhjørne, skap med vask og vannklosett.	TG: 2 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe slitt innredning	

Luftbehandling, generelt - Loft / Bad

Beskrivelse:	Veluxvindu med åpning.
--------------	------------------------

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 - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Ubehandlet betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Støver mye, vanskelig å holde rent. Bør støvbindes eller males.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Ubehandlet puss.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Støver mye, vanskelig å holde rent.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Ubehandlet eternitt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eternitt vil trolig være ok om den ikke blir utsatt for mekanisk behandling slik at den støver. Støvbinding med maling / olje av synlig eternitt vil trolig være en måte å hindre støv fra himlingen. Utskifting krever spesial kompetanse med prosedyrer for slikt arbeid. Spesialavfall. Tilstandsgrad 3 på grunn av helse- og miljøkrav til eternitt.	TG: 3 

Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Støpejern sluk i betonggulv. Vaskekar i støpt/betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dårlig løsning etter dagens krav.	TG: 2 

Luftbehandling, generelt - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Ventil i veggen.	
--------------	------------------	--

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilerings. 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 byggeår med malte fronter og laminat benkeplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredning er slitt.	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 - Kjeller

Beskrivelse:	Ubehandlet betong	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Støver en del og skulle vært malt.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Kjeller

Beskrivelse:	Malt puss på yttervegger og innvendig bærevegg. Ubehandlet tre panel på lettvegger. Stikkprøve måling med Protimeter indikerer ingen høge verdier for fukt i gulv eller vegger i badetrom. Tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Maling på puss flasser og er slitt. Tydelig tegn på at yttervegg og vegg mot blindkjeller trekker fukt utenfra. Stikkprøve måling med Protimeter indikerer noe høge verdier for fukt i gulv og vegger i kjellerrom. Tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Kjeller

Beskrivelse:	Panel i bakre del av kjeller. Eternitt i ytre del av kjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panel er ok. Eternitt vil trolig være ok om den ikke blir utsatt for mekanisk behandling slik at den støver. Støvbinding med maling / olje av synlig eternitt vil trolig være en måte å hindre støv fra himlingen. Utskifting krever spesial kompetanse med prosedyrer for slikt arbeid. Spesialavfall.	TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Det er vinylbelegg på alle gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mye slitte gulvoverflater.	TG: 3 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Vegger i stue har panel. Vegger ellers for uten bad har maling eller tapet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mye slitte overflater.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Panel i himling i stue, ellers er det malte himlinger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Malingslitt	TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - Loft

Beskrivelse:	Det er vinylbelegg på alle gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitte gulvoverflater. Stikkprøve måling med Protimeter indikerer ingen høge verdier for fukt i gulv eller vegger i badetrom. Tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Loft

Beskrivelse:	Maling eller tapet på vegger foruten bad. Stikkprøve måling med Protimeter indikerer ingen høge verdier for fukt i gulv eller vegger i badetrom. Tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitte overflater Stikkprøve måling med Protimeter indikerer ingen høge verdier for fukt i gulv eller vegger i badetrom. Tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Loft

Beskrivelse:	Malte overflater i himling.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Malingslitt. TG: 2 

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannrør av kobber og avløpsrør i soil/PVC.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Erfaringsmessig må det for koberrør med denne alder påregnes stor grad av utskifting. TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Enkle sanitære installasjoner og utstyr, det meste fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Må påregnes stor grad av utskifting. TG: 2 

Varme, generelt

Beskrivelse:	Pipe og kamin som hovedoppvarming. Varmekabel i badgulv på loftet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad 2 på grunn av alder. TG: 2 

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Pulverapparat i gang, og brannslange i vaskerom. Røkvarsler i hver etasje.
--------------	--

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:	Enkle elektriske installasjoner, det meste fra byggeår. Sikringsskap med skrusikringer. Utførende av boligsalgsrapport har ikke kompetanse til å vurdere elektriske installasjoner. Om dette ønskes vurdert må de bestilles av kompetent organ.
--------------	---

Matrikkel: Gnr 31: Bnr 37
Kommune: 1266 MASFJORDEN KOMMUNE
Adresse: Austfjordvegen 2639, 5981 MASFJORDNES

Byggmester Bjørn R Kvinge AS
Kvingebakkevegen 97, 5981
MASFJORDNES
Telefon: 56 36 56 20



Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 940 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 200 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	740 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	740 000	

Tomteverdi			
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.			
Tomteverdi:	Kr.	280 000	

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 020 000	

Andre bilder

Enebolig 1. etasje/Kjøkken



Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Enebolig 1. etasje/Soverom



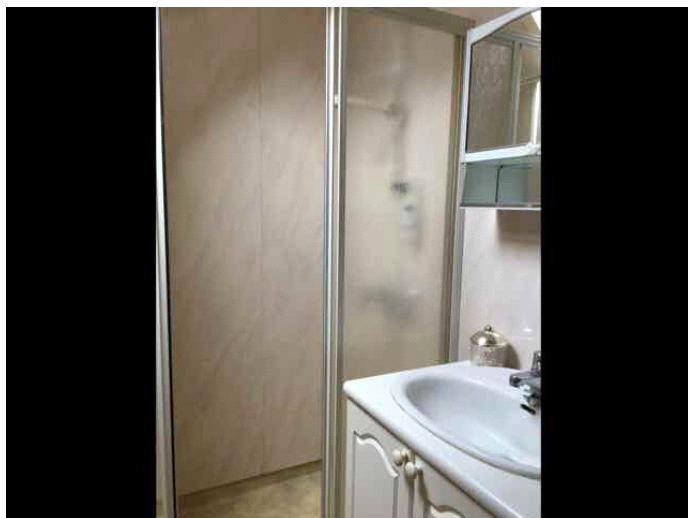
Matrikkel: Gnr 31: Bnr 37
Kommune: 1266 MASFJORDEN KOMMUNE

Adresse: Austfjordvegen 2639, 5981 MASFJORDNES

Byggmester Bjørn R Kvinge AS
Kvingebakkevegen 97, 5981
MASFJORDNES
Telefon: 56 36 56 20



Enebolig Loft/Bad



Innredning bad

Enebolig Loft/Soverom 1



Typiske overflater loft