

OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

7112 HASSELVIKA

Gnr 131: Bnr 15
1624 RISSA KOMMUNE
Forvalterbolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Terje Steinar Wold
Telefon: 970 41 194
E-post: t-s-wold@frisurf.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstmann Terje Steinar Wold
Postboks 124, 7101 RISSA
Telefon: 97 04 11 94
Organisasjonsnr: 981263472

Dato befaring: 18.11.2015
Utskriftsdato: 30.11.2015
Oppdrag nr: 2015240





Matrikkel: Gnr 131: Bnr 15
Kommune: 1624 RISSA KOMMUNE
Adresse: 7112 HASSELVIKA

Takstmann Terje Steinar Wold
Postboks 124, 7101 RISSA
Telefon: 97 04 11 94



Forutsetninger

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet 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. Boligsalgsrapporten 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 Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs 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 egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten 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 Boligsalgsrapporten 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 (bygningsskade). 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 funksjonssprøving 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.



Matrikkel: Gnr 131: Bnr 15
Kommune: 1624 RISSA KOMMUNE
Adresse: 7112 HASSELVIKA

Takstmann Terje Steinar Wold
Postboks 124, 7101 RISSA
Telefon: 97 04 11 94



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/revirenten 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

OPPDRAGET GJELDER:

Utføre en boligsalgsrapport og verditakstering av eiendommen gnr. 131/15 i Rissa kommune.
Rapporten skal benyttes i forbindelse med salg.



Matrikkel: Gnr 131: Bnr 15
Kommune: 1624 RISSA KOMMUNE
Adresse: 7112 HASSELVIKA

Takstmann Terje Steinar Wold
Postboks 124, 7101 RISSA
Telefon: 97 04 11 94



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.ntf.no.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Prisen er basert på etterspørsel i området samt bygningenes tilstand og standard.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 800 000

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):

Kr. 700 000

RISSA, 30.11.2015

Terje Steinar Wold
Takstmann/ ing.
Telefon: 970 41 194



Matrikkel: Gnr 131: Bnr 15
Kommune: 1624 RISSA KOMMUNE
Adresse: 7112 HASSELVIKA

Takstmann Terje Steinar Wold
Postboks 124, 7101 RISSA
Telefon: 97 04 11 94



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Rissa Utvikling
Takstmann:	Terje Steinar Wold
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.11.2015. - Olbert Aasan. Rissa Utvikling. - Terje Steinar Wold. Takstmann/ ing. Tlf. 970 41 194

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Forvalterbolig
Beliggenhet:	Bygningen ligger som en del av bygningsmassen i Hysnes Leir i Hasselvika sentrum, nær butikk og tilrettelagt turområde i umiddelbar nærhet. Offentlig transport passerer forbi på hovedvei. Gangavstand til stedets tilbud.
Bebyggelsen:	På tomten står det et bolighus i 1 1/2 etasje med kjeller og utebod tilknyttet boligen.
Om tomten:	Tomten er lett skrånende. Opparbeidet.
Konsesjonsplikt:	Ingen
Regulering:	Regulert til boligformål.
Adkomstvei:	Privat. Veirett.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vannverk.
Tilknytning avløp:	Avløp tilknyttet nytt kommunalt avløpssystem må påregnes.
Andre forhold:	Rapportens innhold er begrenset da det finnes få opplysninger om bygningen. Bygningen er noe oppgradert. Kan være attraktiv som bolig, må bygges om. Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold over tid.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1624 RISSA Gnr: 131 Bnr: 15
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	Arealkilde: Ca 900 kvm. Tomten er ikke oppmålt enda.
Hjemmelshaver:	Rissa kommune. Eier andel: 1/1

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart			Innhentet		
Skjøte			Ikke fremvist		
Tegninger			Fremvist		
Eiendomsdata.no	24.11.2015		Innhentet		



Matrikkel: Gnr 131: Bnr 15
Kommune: 1624 RISSA KOMMUNE
Adresse: 7112 HASSELVIKA

Takstmann Terje Steinar Wold
Postboks 124, 7101 RISSA
Telefon: 97 04 11 94



Eier					
------	--	--	--	--	--

Bygninger på eiendommen

Forvalterbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1903 Kilde: Eiers opplysning
Anvendelse:	Eiers bruk

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	113	0	0		
1. etasje	113	101	101		
Loftplan	113	66	66		2.etasje: skråtak (knevegg)
Sum bygning:	339	167	167	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Kjellerrom/boder
1. etasje	Gang/trapperom, 4 oppholdsrom, 3 bad, 1 wc, 1 fellesrom/kjøkken	
Loftplan	Trapperom/gang, mellomgang, fellesrom, 3 oppholdsrom, bad	

Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.
Bearbeidet terreng, generelt



Matrikkel: Gnr 131: Bnr 15
Kommune: 1624 RISSA KOMMUNE
Adresse: 7112 HASSELVIKA

Takstmann Terje Steinar Wold
Postboks 124, 7101 RISSA
Telefon: 97 04 11 94



Forvalterbolig

Bygning generelt - Forvalterbolig

Bygning, generelt

Beskrivelse: Bygning oppført i to etasjer med delvis kjeller.
Ytterbod med egen inngang, tilknyttet boligen på ca 20 kvm.

Grunn og fundamenter - Forvalterbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Betong fundamentert på kompr.masser.
Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Tg er satt ut i fra alder.
Fundamentering er skjult under bakkenivå og er ikke videre vurdert.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Kjeller: støpt dekke.
Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Kjeller: Stedvis fuktopptrekk i deler av gulvarealet.
Fukt i dekke kan bl. a forårsakes av dårlig drenering evt. opptrekk fra grunnen.

TG: 2

Drenering - Forvalterbolig

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

Drenering

Beskrivelse: Ukjent tilstand.
Hvilken type drenering det er vites ikke, hvis det heletatt lagt noe form for drenering.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Tegn til dårlig drenering i kjellerrom. Evt drenering ligger i bakken og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG: 2

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Forvalterbolig

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: Grunnmur: Gråstein/tegl-
Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Tg er satt ut i fra alder.
Det ble reg. fuktuttrekk i deler av ytterveggene. tg 2.

TG: 2

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse: Trekassen/veggkonstruksjon: Isolert trekonstruksjon m/15 cm (OPAK sin opplysning)
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Ingen spesielle anmerkninger.
Bordkledning står nærme terreng.
Dette kan forårsake at fukt kan komme opp i konstruksjon og skade denne.
Bør følges med. tg 2

TG: 1



Matrikkel: Gnr 131: Bnr 15
Kommune: 1624 RISSA KOMMUNE
Adresse: 7112 HASSELVIKA

Takstmann Terje Steinar Wold
Postboks 124, 7101 RISSA
Telefon: 97 04 11 94



Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Trekassen: Utvendig pålagt liggende bordkledning av tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bordkledningen bærer preg av manglende vedlikehold og må utbedres. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen for øvrig ikke er vurdert da det ikke ble foretatt åpninger.	TG: 2

Vinduer og dører - Forvalterbolig

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: 1.etasje: trevinduer med isolerglass, prod. 1991. 2.etasje: trevinduer med enkle glass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer av eldre dato bærer preg av generell aldringsmessig slitasje, med behov for generelt vedlikehold/utsiftninger i tiden som kommer. tg 2 Trapperom: bristet vindusglass. tg 2 Rom 2: pkt glassrute. tg 2	TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Hoveddør, inngang via utvendig terreng.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdør bør utbedres.	TG: 2

Takkonstruksjon - Forvalterbolig

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.

Takkanstruksjoner		
Beskrivelse:	Takkanstruksjon av tre, saltak med ark. Takrenner med nedløp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takskier må skiftes/utbedres. tg 2	TG: 1



Matrikkel: Gnr 131: Bnr 15
Kommune: 1624 RISSA KOMMUNE
Adresse: 7112 HASSELVIKA

Takstmann Terje Steinar Wold
Postboks 124, 7101 RISSA
Telefon: 97 04 11 94



Taktekking - Forvalterbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket korrugerte stålplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av forsinkede stålplater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fra utvendig observasjon framtrer taktekkingen i bra stand.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Forvalterbolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendig: trapp mellom 1. og 2.etasje og mellom 1.etasje og kjeller.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapper har normal slitasje og utførelse i hht alder/byggeår.	TG: 1

Piper og ildsteder - Forvalterbolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Ingen ildsteder.
--------------	------------------

Etasjeskillere - Forvalterbolig

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

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille: 1.etasje/kjeller: trebjelkelag, isolasjon er ukjent. 1.etasje/2.etasje: trebjelkelag, isolasjon er ukjent.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I hvilken tilstand svilla er i vites ikke. Etasjeskillene ble ikke nivellert for å finne eventuelle avvik på retning og overflate. Ut i fra bygningens alder må det påregnes retningsavvik på gulv og vegger..	TG: 2

Kjøkken - Forvalterbolig

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.



Matrikkel: Gnr 131: Bnr 15
Kommune: 1624 RISSA KOMMUNE
Adresse: 7112 HASSELVIKA

Takstmann Terje Steinar Wold
Postboks 124, 7101 RISSA
Telefon: 97 04 11 94



Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	1.etasje: Fellesrom: enkel innredning, bestående av et overskap og en kombi.benk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avløpsrørene under oppvaskbenk er kontrollert. Ingen lekkasjer er observert.

Innvendige overflater - Forvalterbolig

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.

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse:	Tak: dårlig isolasjon. Himlinger tekket med plater/trukne tak, isolasjon er ukjent.
--------------	--

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Overflatebehandlet med: Vinylbelegg
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Overflatebehandlet med: Plater, oppmalt strie, tapet
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis flekket gulvbelegg. tg 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Forvalterbolig

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:	Ledningsnett fra ukjent monteringsår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synbart røropplegg er ok.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	1.etasje: Rom 2 : Bad: wc, dusjkab. servant (bristet) Rom 4: Bad: wc, dusjkab, servant (løs dusjbatteri) Rom 1: Bad: servant, dusjkab. wc 2.etasje: Felles bad: servant, wc, badekar. Kjeller: VVS-tank. Stål vaskekar.
--------------	--



Matrikkel: Gnr 131: Bnr 15
Kommune: 1624 RISSA KOMMUNE
Adresse: 7112 HASSELVIKA

Takstmann Terje Steinar Wold
Postboks 124, 7101 RISSA
Telefon: 97 04 11 94



Varme, generelt

Beskrivelse: Elektrisk.

Utstyr for varmeinstallasjoner

Beskrivelse: Panelovner.
Reflektorovn på bad.

Brannslukking, generelt

Elektriske anlegg - Forvalterbolig

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: Ledningsnett fra ukjent monteringsår.
Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Undertegnede har ikke faglig vurdert det elektriske anlegget, da dette ligger utenfor rapportens faglige rammer.

Diverse utstyr - Forvalterbolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler

Beskrivelse: Skap på deler av oppholdsrommene.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Forvalterbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0	
Sum teknisk verdi – Forvalterbolig		Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger		Kr.	0