

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Bøaflata 14A, 2975 VANG I VALDRES

Gnr 24: Bnr 35 (snr: 1)
3454 VANG KOMMUNE
Tomannsbolig



SERTIFISERT TAKSTMANN

Stian Hagen

Telefon: 950 86 489

E-post: valdres@takstmann.com

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Valdresvegen 21, 2900 FAGERNES

Telefon: 32 07 44 94

Organisasjonsnr: 980 869 466



Dato befaring: 07.04.2021
Utskriftsdato: 22.04.2021
Oppdragsnr: 2021125
Referansenr: eaa1ed6



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/331d5b69-494c-4e03-a577-e98833d78dda>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (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, 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 byggningsdeler, 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 24: Bnr 35 (snr: 1)

Kommune: 3454 VANG KOMMUNE

Adresse: Bøafleta 14A, 2975 VANG I VALDRES

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering
AS

Valdresvegen 21, 2900 FAGERNES

Telefon: 32 07 44 94



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.
- 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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserer eierseksjon 1 på eiendommen med gårds- og bruksnr. 24/35 i Vang kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/ oppføringstidspunktet.

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 35 (snr: 1)
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Bøaflata 14A, 2975 VANG I VALDRES

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering
AS
Valdresvegen 21, 2900 FAGERNES
Telefon: 32 07 44 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.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Boligseksjonen er bygget i 2015. Den er generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerkt vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå.

Bolig fremstår med god standard på overflater og utstyr.

Det er ikke funnet graderende feil/mangler på eierseksjonen jmf referansenivå.

For ytterligere opplysninger / bemerkninger er beskrevet i rapport.

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Det gjøres oppmerksom på at grunnbokskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 1 800 000

FAGERNES, 22.04.2021

Stian Hagen
MNT Takstmann / Murmester
Telefon: 950 86 489

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 35 (snr: 1)
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Bøafleta 14A, 2975 VANG I VALDRES

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Valdresvegen 21, 2900 FAGERNES
Telefon: 32 07 44 94



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Frank Hansen Thune
Takstmann:	Stian Hagen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.04.2021. - Frank Hansen Thune. Eier. - Stian Hagen. MNT Takstmann / Murmester. Tlf. 950 86 489

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende i Vang ved sentrum i Vang kommune. Eiendommen gode solforhold og fin utsikt mot dalføret, Vangsmjøse og fjellområder. Gangavstand til restaurant og dagligvarebutikk, avstand til Fagernes er omlag 53 km. I nærområdet er det gode turmuligheter både sommer som vinter, gode bade- og fiskemuligheter i bla. Vangsmjøse som ligger like ved.
Bebyggelsen:	Eiendommens bebyggelse består av tomannsbolig bestående av to seksjonerte boligseksjoner. Boligen bestående av endebolig vertikaldelt oppført i bindingsverk på grunnmur av betong. Byggeår er 2015. Grunnflate er 100 kvm BRA
Standard:	Boligen har en god boligstandard på overflater og utstyr. Tilkoblet strøm, vann og avløp. Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten.
Om tomten:	Tomt med gressplen foran seksjonen ellers fellesareal.
Adkomstvei:	Adkomst fra fellesvei, innkjørsel og parkering i garasje eller på eiendommen.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3454 VANG Gnr: 24 Bnr: 35 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 176,1 m ² Arealkilde: Areal er ifølge matrikkelopplysninger, arealet omhandles på hele 24/35
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 50/100
Hjemmelshaver:	Frank Hansen Thune
Adresse:	Bøafleta 14A, 2975 Vang i Valdres

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring				4	
Situasjonskart	06.04.2021				
Eier					
Infoland.no	06.04.2021			6	

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.	
Takstmann har ingen kommentarer til eiers egenerklæring.	

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 35 (snr: 1)
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Bøafleta 14A, 2975 VANG I VALDRES

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Valdresvegen 21, 2900 FAGERNES
Telefon: 32 07 44 94



Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Bygningsdata

Byggeår: 2015 Kilde: Ifølge eier.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	107	100	73	27	
Sum bygning:	107	100	73	27	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Bruksareal er målt innvendig på stedet. Bruttoareal er beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, 2 soverom	Teknisk rom, garasjerom

Konstruksjoner

Tomannsbolig

Grunn og fundamenter - Tomannsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Fundamentert med støpt dekke av betong og thermomur yttermurselement på grunn av utskiftende steinmasser. Sokkel av lettklinker i garasje.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt dekke av betong på grunn.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 35 (snr: 1)
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Bøafata 14A, 2975 VANG I VALDRES

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Valdresvegen 21, 2900 FAGERNES
Telefon: 32 07 44 94



Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Tomannsbolig

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

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i bindingsverk med liggende falset kledning. Skillevegg mot naboseksjon er antatt tilstrekkelig oppført med brannskillende etter gjeldende krav fra byggeår, eier oppyser også om at det ble foret på 50mm ekstra mot eierseksjonen for skjultanlegg etc.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Vinduer og dører - Tomannsbolig

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 i 2-lags isolerglass i treramme med avtagbare sprosser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Hovedytterdør med glassfelt, adkomst til entre. Terrassedør med glassfelt, adkomst til stue.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Takkonstruksjon - Tomannsbolig

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 med takstoler. Kryp loft er ikke inspisert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Taktekking - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taktekket med takstein, montert med takrenner med nedløp av sortlakkert stål. Trinn på tekking til pipe.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 35 (snr: 1)
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Bøafleta 14A, 2975 VANG I VALDRES

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Valdresvegen 21, 2900 FAGERNES
Telefon: 32 07 44 94



Terrasse, balkonger, trapper ol - Tomannsbolig

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse mot sør ca 18 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord (vedlikeholdsfri) og montert rekkverk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Piper og ildsteder - Tomannsbolig

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 tilknyttet stålpipes, glassplate på gulv.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Opplyses om tidligere lekkasje rundt pipestamme, dette skal utbedres med utskifting av membran ved pipegjennomføring. (reparasjon utføres sommer 2021 og forutsettes utført i rapporten) For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales undersøkelser av det lokale brannvesen eller feier. TG: 1

Kjøkken - Tomannsbolig

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 i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum i kompositt med kran. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Belagt med gulvlaminat mellom benk og overskap. Led benkebelysning.
	

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 35 (snr: 1)
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Bøafleta 14A, 2975 VANG I VALDRES

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Valdresvegen 21, 2900 FAGERNES
Telefon: 32 07 44 94



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1
---------------------------------------	--	---

Innvendige overflater - Tomannsbolig

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:	Gulv belagt med laminat. Fliser i entre og bad. Fliser med sokkelflis på teknisk rom. Betong i garasje.	
	Registrert slukmansjett under klemring i sluk	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved kontroll av overflateavvik ble det ikke registrert avvik på gulv og ihenhold til krav fra oppføringstidspunkt. Registrert bom i enkelt fliser i entre ved ytterdør, nærliggende manglende vedheft til undergulv. Bad er kontrollert og registrert smøremembran som tettesjikt bemerket i sluk med slukmansjett under klemring. Fall var ihenhold til krav fra terskel til topp sluk, nedsenk i dusj. Mindre fall på resterende gulv. Teknisk rom har registrert smøremembran som tettesjikt i gulv kontrollert i sluk, fall var manglende og gulv tilnærmet flatt. (tg2)	TG: 1

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Vegger kledd med mdf plater, en vegg i stue kledd med laminat. Fliser på bad, mosaikkfliser i dusj og ved klosett. Innebygd hylle i dusj belagt med mosaikk. Benyttet ytterkledning på vegger i garasje.

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 35 (snr: 1)
 Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
 Adresse: Bøafata 14A, 2975 VANG I VALDRES

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
 Valdresvegen 21, 2900 FAGERNES
 Telefon: 32 07 44 94



	Ved fuktmåletaking under kjøkkenkum var det ikke fuktutslag		Ved fuktmåletaking i dusjvegg var det ikke fuktutslag
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1		

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Himlinger kledd med malt mdf. Gips i garasje.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Tomannsbolig

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.

Sanitærinstallasjoner, generelt

Beskrivelse:	Vannrør av plast med rør-i-rør og fordelerskap plassert i teknisk rom. Avløpsrør av plast. Stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap, varmtvannsbereder på 200l fra byggeår plassert i teknisk rom.
	
Tilstandsvurdering:	Mangler deksel på front i fordelerskap for evt. forhindre fukt/sprutt. VVS-installasjoner er ikke tilstandsvurdert. For en fullstendig kontroll av anlegget, anbefales kontroll av rørlegger el.

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 35 (snr: 1)
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Bøafata 14A, 2975 VANG I VALDRES

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Valdresvegen 21, 2900 FAGERNES
Telefon: 32 07 44 94



Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bad har montert vegghengt klosett, servant, opplegg til vaskemaskin og dusj med glassdører.

Varme, generelt

Beskrivelse: Oppvarming med strøm og vedfyring.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Balansert ventilasjon med aggregat plassert på teknisk rom.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Skiftet vifter i 2019.

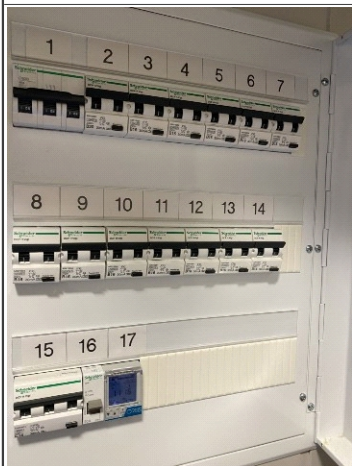
TG: 1
 

Elektriske anlegg - Tomannsbolig

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: Sikringskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.
Elanlegg montert som skjultanlegg i bolig.
Utvendig hovedskap med fjernavleser på yttervegg.
Fiber.



Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert.
For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.

Lys, generelt

Beskrivelse: Downlights led belysning, fjernstyrt kontrollstyring.

Elvarme, generelt

Beskrivelse: Varmekabler i gulv i stue/kjøkken, entre og bad.

Sentralutstyr

Beskrivelse: Innebygde høyttalere i himling i stue/kjøkken og bad, skap på teknisk rom med koblinger og nettilgang.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 35 (snr: 1)
Kommune: 3454 VANG KOMMUNE
Adresse: Bøafata 14A, 2975 VANG I VALDRES

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Valdresvegen 21, 2900 FAGERNES
Telefon: 32 07 44 94



Diverse utstyr - Tomannsbolig

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

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil i overskap.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		☐ ☐ ☐

Annet fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med skyvedører i entre.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		☐ ☐ ☐

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert) (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Kommunale avgifter (stipulert) (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Sum årlige kostnader	Kr.	12 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi – Tomannsbolig	Kr.	2 120 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 120 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtetekstnad 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.	200 000
-------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 320 000
--	------------	------------------