

Verditakst med tilstandsrapport over

RØLIVEGEN 25

7717 STEINKJER

Gnr. 124 Bnr. 12

STEINKJER KOMMUNE



Utført av:

Inge Rygg
Sertifisert takstmann

ABC-takst as
Aktiv Bygg Control



Verditakst med tilstandsrapport over

RØLIVEGEN 25

7717 STEINKJER

Gnr. 124 Bnr. 12

STEINKJER KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Det forutsettes utskilt tomt på ca 1000 m². Tomtens beliggende er ved Poengtrøa i Henning ca 10 km fra Steinkjer sentrum.

Tomten har noe hellende/flatt terreng, lett adkomst fra offentlig vei. Gårdsplass ved inngang, øvrige områder er grøntanlegg. Normal lysforhold, utsikt i retning mot fotballbane og landlige områder.

Idrettsplassen rundt barnehagen er brukt hyppig på kveldstid hele sommeren som vil medfører bla parkering av biler rundt klubbhuset ettermiddager og kvelder. Således en heftelse som vil være til vesentlig hindring for en evt. endring av bruk på klubbhuset til for eksempelvis leiligheter i fremtiden. Og det vil medføre at man i fremtiden også blir avhengig av utleie til lignende formål for å betjene utleieinntekter.

Tilstandsrapport konklusjon

Bygning fra 1983 som består av 1. etasje og underetasje. Opprinnelig drenering/fuktsikring. Grunnmur av pusset murt lecablokk. Byggkonstruksjon er isolert bindingsverk. Utvendig fasader hovedsaklig av stående kledning og vinduer med isolerglass, værsider er oppgraderte i 2008 med ny kledning og vinduer på værsidene 1. etasje, ellers opprinnelig - registrert noe varierende fuktpåkjenninger på eldre vinduer. Ytterdører i sokkel er fuktpåkjent/påregnelig oppgradering. Saltak med kaldloft - registrert eldre fuktpåkjenninger på taktro/gulvspon på kaldloft. Utvendig tekt med shingel som var snødekt - usikkerhet vedr. rest levetid på taktekte. Takrenner/beslag av plast - forventet levetid er passert. Opprinnelige dusjrom/garderobe/vaskerom - bemerkede forhold/ikke vanntett våtromsutførelser/påregnelig oppgradering. Kjøkkeninnredning fra nyere tid. Innvendige overflater er noe oppusset/oppgradert i nyere tid - bemerkede forhold fuktskade i himling på wc/1.etg og uferdigheter på kontor. Opprinnelig vann-/avløpsledninger - forventet levetid på stikkledning/galvrør er passert. Opprinnelig sanitærutstyr. Forventet levetid på ventilasjonsanlegg er passert. Opprinnelig el-anlegg. Det henvises videre til rapport.

Markedsverdi

Markedsverdien er satt ut i fra visuell befaring og innhentede opplysninger.

Dagens leieinntekt fra barnehage er ca : 9.166,- pr mnd

Denne takstrapport er basert/forutsatt at bygning får utskilt en festet tomt på ca 1079 m².

Markedsverdi (normal salgsverdi):

Kr

1 300 000

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

Steinkjer, 06.10.2016

Inge Rygg
Sertifisert takstmann
(sign)

ABC-takst as
Aktiv Bygg Control
(sign)





Eiendom: Gnr. 124 Bnr. 12 KOMMUNE STEINKJER
Adresse: RØLIVEGEN 25, 7717 STEINKJER

Oppdrag og forutsetninger

Takstmannen har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport på bygning samt fastsette dagens markedspris på eiendommen.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse utført iht. NTFs regler, NS 3424/3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. NS 3424 (1995-utgaven) angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

0: ingen symptomer, 1: svake symptomer, 2: middels kraftige symptomer, 3: kraftige symptomer.

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningsdeler hvor Tg 0 er registrert. Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Låneverdi, eller lånetakst, er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

-Det er ikke foretatt begrenset dokumentkontroll på eiendommen og heller ikke foretatt noen kontroll om innredede utførelser er byggeanmeldt og godkjent.

-El-anlegg, vann og avløp samt piper og ildsteder er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.

-Det er ikke rekvirert utskrift fra tinglyst grunnbok og andre tinglyste servitutter

-Eventuelle målt arealer er beregnet på stedet og i fra forelagte tegninger hvis de finnes. Boligarealet er fastsatt iht NS 3940, uavhengig av gjeldende byggeforskrifter.

-Opplysninger om årstidenes påvirkning på boligen er ikke opplyst og heller ikke vurdert.

- Eventuelle opplysninger gitt i takstrapport om årstall på konstruksjoner samt innbygde konstruksjonsdeler som ikke kan kontrolleres, er opplyst ved befaringen.

-Denne takstrapport er basert/forutsatt at bygning får utskilt tomt på ca 1000 m².

DET FORUTSETTES AT SELGER/KUNDEN/REKVIRENTEN KONTROLL LESER DOKUMENTET FØR BRUK OG GIR TILBAKEMELDING TIL TAKSTMANNEN HVIS DET FINNES FEIL/MANGLER SOM BØR RETTES OPP, DETTE GJELDER OGSÅ I DE TILFELLER DET BENYTTES EIENDOMSMEGLER

Rekvirent

Rekvirert av: Dag Olav Stølan





Eiendom: Gnr. 124 Bnr. 12 KOMMUNE STEINKJER
Adresse: RØLIVEGEN 25, 7717 STEINKJER

Besiktigelse, tilstede

Dato: 25.02.2016 Inge Rygg Takstmann Tlf.: 74146220 /41042541

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Begrenset dokumentkontroll Det utført begrenset dokumentkontroll

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 124 Bnr. 12
Hjemmelshaver: Henning Idrettslag
Tomt: Festet tomt. Hjemmelshaver for festgrunn er Steinkjer Kommune. Fester er Henning Idrettslag. Det er fra Steinkjer Kommune planlagt utskilt tomt på ca 1079 m² og derfor heller ikke oppgitt eventuelle areal på to
Adkomst: Offentlig vei inn til tomt
Vann: Offentlig vann
Avløp: Offentlig avløp
Offentl. avg. pr. år: Kr 15 500

Festeforhold

Inngått år: År 1983
Festetid utløper: År 2023
Kommentar: Årlig festeavgift er ikke kjent og som forutsettes innhentet før eventuelt salg av eiendommen.

Forsikringsforhold

Premiebeløp: Kr 14 000
Kommentar: Forsikringsforhold ikke kjent

Bygninger på eiendommen

Klubbhus

Byggeår: 1983.
Anvendelse: Klubbhus/barnehage

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.





Eiendom: Gnr. 124 Bnr. 12 KOMMUNE STEINKJER

Adresse: RØLIVEGEN 25, 7717 STEINKJER

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglar.

Klubbhus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etg./utleie	170	160	150	10	Oppholdsrom, kontor, kjøkken, trapperom, entré, wc, garderobe, gang, wc 2, vindfang
U.etg./utleie	75	67	56	11	Trapperom, hall, vindfang, wc handicap, vaskerom, lagerrom, garderobe, wc, teknisk rom, wc damer, wc herrer
Underetasje	93	68		68	Garderobe, dusjrom, wc, garderobe 2, dusjrom 2, wc 2, tørkerom, vindfang, bod, bod 2
Underetasje	48	44		44	Garasje/bod
Sum bygning	386	339	206	133	

Klubbhus - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etg./utleie	Oppholdsrom, kontor, kjøkken, trapperom, entré, wc, gang, wc 2, vindfang	Garderobe
U.etg./utleie	Trapperom, hall, vindfang, wc handicap, vaskerom, wc, wc damer, wc herrer	Lagerrom, garderobe, teknisk rom
Underetasje	Wc, wc 2, vindfang	Garderobe, dusjrom, garderobe 2, dusjrom 2, tørkerom, bod, bod 2
Underetasje		Garasje/bod

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Klubbhus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse	T.grad
Klubbhus	200 Bygning, generelt Det er bruken av rommene ved befaring som blir hensyntatt og avgjør om det blir P-rom eller S-rom. Rommene er benevnt ut fra bruk ved besiktigelse, men det er ikke kontrollert om respektive rom og arealer er byggemeldt og godkjent. Opplysninger om årstidenes påvirkning på boligen er ikke opplyst og heller ikke vurdert. Boligens hovedkonstruksjon er ikke isolert etter dagens krav og spesifikasjoner. Eventuelle krav til ventilasjon i bygning er ikke hensyntatt eller vurdert i rapport. Eventuelle opplysninger gitt i takstrapport om årstall på bygningsdeler/konstruksjoner samt opplysninger om innbygde konstruksjonsdeler som ikke kan kontrolleres, er opplyst av selger.	



Eiendom: Gnr. 124 Bnr. 12 KOMMUNE STEINKJER

Adresse: RØLIVEGEN 25, 7717 STEINKJER

210 Grunn og fundamenter, generelt

På grunn av manglende besiktigelsesmuligheter er grunn og fundamentering ikke vurdert.

Vedlikehold ol:

TG ikke vurdert

212 Drenering

Byggeår drenering: 1983

Type kjeller: Uinnredet kjeller mot terreng

Påvist synlig fuktsikring på utvendig side av grunnmur: Stedvis

Synlig salt/kalkutslag under terreng: Ja

Takvann ført kontrollert med rør i grunnen: Ja, men ikke funksjonstestet

Vedlikehold ol:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Type materiale drenering er ikke kjent, det gjelder også drenerende masser.

Det er registrert litt salt/kalkutslag på grunnmur, årsak kan være jordfukt eller litt svekket drenering/fuktsikring.

Bemerkede forhold gis TG 2.

Tilstand:

Normal levetid for drenasje. 20 - 60 år

TG: 2

Normalt med utbedring for vegg mot terreng av betong/murt blokker er fra 20 - 60 år

221 Gulv på grunn

Betonggulv i underetasje/kjeller.

Vedlikehold ol:

Registrert litt salt/kalkutslag samt utslag på fuktindikator på grunnmursveggene og kjellergulv.

Bemerkede forhold gis TG 2.

Tilstand:

TG: 2

222 Vegger mot grunn

Grunnmur av murt lecablokk. Utvendig pusset. Innvendige vegger mot terreng er hovedsaklig pusset grunnmur.

Vedlikehold ol:

Registrert synlige sprekker/setninger. Grunnmur utvendig begrenset kontrollerbar pga mye snø. Stedvis noe synlig salt/kalkutslag på grunnmur i kjeller/u.etg.

Tilstand:

Antatt normalt med utbedring for vegg mot terreng av betong/murt blokker er fra 20 - 60 år

TG: 2

224 Frittstående dekker

Etasjeskillere består av trebjelkelag fra etableringsår. Det ble ikke nivellert/opploddet for å finne eventuelle avvik på retning og overflater på etasjeskillere/vegger.

Vedlikehold ol:

På visuelt grunnlag vurderes etasjeskillere til ha litt avvik med ustabilitet ihht dagens krav.

Bemerkede forhold gis TG 2.

Frittstående dekker/etasjeskillere av trebjelkelag/I-bjelker samt betong/lettbetong: Normal reparasjon utskifting av ødelagte deler er 40 til 80 år



Eiendom: Gnr. 124 Bnr. 12 KOMMUNE STEINKJER

Adresse: RØLIVEGEN 25, 7717 STEINKJER

	Tilstand: TG: 2 225 Yttervegger Veggkonstruksjonen antas være isolert bindingsverk fra etableringsår, forutsatt oppsatt på byggemåte/byggeskikk fra byggeår. Fasadevegger er av stående kledning fra byggeårene. Pusset grunnmur. <i>Påkostninger:</i> Fasadevegger på værsider sør/vest er oppgradert med ny kledning, antas i 2008 ut ifra alder på vinduer. <i>Vedlikehold ol:</i> Registrert sprekker og flassete puss på grunnmur. Bemerkede forhold gis TG 2. TG 1 er satt ut i fra alder. Tilstand: TG: 1 Antatt normal levetid for trepanel. 40 - 60 år Antatt normal levetid for trepanel. Reparasjon 20 - 60 år Antatt normal reparasjon/utskifting av ødelagte deler i bindingsverk er 40 til 80 år Antatt normal levetid for mur m/ overflatebehandling, slemming 20 - 40 år Antatt normal levetid for puss. Ompussing 10 - 40 år 227 Takkonstruksjoner Materiale: Tre Konstruksjonsmetode: Selvbærende W-takstoler Etableringsår: 1983 Grad av kontrollerbarhet: Begrenset ved lav høyde Vurdering fra utvendig bakkenivå: Ja Vurdering innvendig på loft: Ja, adkomst via takluke i himling Takform: Saltak Type undertak: Taktro m/shingel Yttertaktekking: Shingel Synlig ventilasjon: Luftespalter i takutstikk + ventiler på gavler <i>Vedlikehold ol:</i> Registrert eldre fukt/råteskader på taktro og gulvspon på kaldloft. Stedvis tett ved raft på kaldloft som hindrer ventilering. Ventilasjonskanal går fritt på kaldloft -som vil forårsaker kondens. Påregnelige oppgraderinger. Bemerkede forhold gis TG 2-3 Tilstand: TG: 2 Normal levetid for gesims og takbeslag. 15 til 35 år. Normal levetid for vindski / vannbord i tre 15 til 25 år. Normal levetid for taksikringsutstyr / takstige 20 til 40 år 232 Taktekning og membraner Type taktekke: Shingel Etableringsår: 1983 Foretatt stikkprøvekontroll under yttertaktekking: Nei Besiktiget fra bakkenivå: Ja Type undertak: Taktro <i>Vedlikehold ol:</i> Utvendig takflater var helt snødekt ved besiktigelse begrenset kontrollmulighet. Restlevetid på taktekke er ikke kjent. Taktekke kan ha en skjult svikt da det er registrert fuktflekker på taktro. Det anbefales nærmere kontroll omgående. Bemerkede forhold gis TG 2.
--	---



Eiendom: Gnr. 124 Bnr. 12 KOMMUNE STEINKJER

Adresse: RØLIVEGEN 25, 7717 STEINKJER

	TG ikke vurdert pga begrenset kontrollmulighet. Tilstand: Antatt normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år. TG: 2 Antatt normal levetid for taksikringsutstyr / takstige 20 til 40 år. Antatt normal levetid for gesims og takbeslag. 15 til 35 år. Antatt normal levetid for vindski / vannbord i tre 15 til 25 år. Antatt normal levetid for taksikringsutstyr / takstige 20 til 40 år
233	Vinduer Produsert år fra/til: 1983 - 2008 Materiale: Trevinduer Type glass: Isolerglass Sålbenkbeslag under/forran bunnkarm: Ja <i>Vedlikehold ol:</i> Registrert varierende fuktpåkjent vinduer på eldre vinduer. Det er ikke registrert punkterte isolerglass på vindu/dører ved besiktigelsen, punkteringer av eldre isolerglass er påregnelig som følge av vanlig slitasje/vedlikehold. Bemerkede forhold gis TG 2. TG 1 er satt ut i fra alder på nyere vinduer TG 2 er satt ut i fra alder på vinduer Tilstand: Normal levetid for trevinduer. 20-60 år TG: 2 Normal levetid for stål/aluminiumsvinduer. 30-50 år Normal intervall med kontroll og justering. 2-8 år
235	Ytterdører og porter Verandadører av malt tre/glass fra 2008 -normal standard/funksjon. Ytterdør ved hovedinngang er av tredør m/glass -normal funksjon. Ytterdør ved kjøkkeninngang er av tredør m/glass -fuktpåkjent nedre del. Ytterdør ved sokkelinngang er av malt presslam.dør -mangler vedlikehold/noe utett Ytterdør i sokkel/gard. er av malt presslam.dør -fukt/råteskader med påregnelig oppgradering TG 1 er satt ut i fra alder på nyere dører TG 2 er satt ut i fra alder på eldre dører Normal levetid for ytterdører. 20 - 40 år Kontroll og justering. 2-8 år <i>Vedlikehold ol:</i> Bemerkede forhold gis TG 2. Tilstand: Normal levetid for trevinduer. Kontroll og justering. 2 - 8 år TG: 2 Normal levetid for ytterdører. 20 - 40 år
236	Utvendige beslag Materialtype på renner/beslag/nedløp: Plast Etableringsår: 1983 Nedløp ført med rør ned i grunnavløp: Ja, men ikke funksjonstestet Nedbør ved besiktigelse: Nei <i>Vedlikehold ol:</i> Utvendig takflater og beslag var dels snødekt ved besiktigelse begrenset kontrollmulighet. Forventet levetid på renner/beslag er passert - påregnelig oppgradering.



Eiendom: Gnr. 124 Bnr. 12 KOMMUNE STEINKJER

Adresse: RØLIVEGEN 25, 7717 STEINKJER

	TG 2-3 er satt ut i fra alder på plastrenner Tilstand: Normal levetid for takrenner i sink eller plastbelagt stål inkludert kroker TG: 2 og beslag 25 - 35 år Normal levetid for takrenner i plast inkludert beslag og kroker 20 - 30 år Normal levetid for luftelyrer, ventilasjonssetter 20 - 40 år. Normal levetid for beslag. Overgang tak/vegg beslag/skottrenne 15 - 30 år. Normal levetid for snøfangerutstyr. 20 - 40 år.
244	Innvendige dører Innedører består hovedsaklig av opprinnelige lettdører og noen lakkerte trefyllingsdører. <i>Vedlikehold ol:</i> Normal funksjon ifht alder/finnes noen skader.
254	Tilstand: Bemerkede forhold gis TG 2. TG: 1 Overflater på innvendige vegger Innvendige vegger består hovedsaklig av malt plater/panel/puss <i>Vedlikehold ol:</i> Registrert noe bruksslitasjer.
255	Tilstand: Bemerkede forhold gis TG 2. TG: 2 Overflater på innvendig himling Malt tak-ess plater/panel <i>Vedlikehold ol:</i> Registrert skade i himling på wc/1.etg -årsak er kondensskader fra kaldloft. Noen bruksslitasjer.
259	Tilstand: Bemerkede forhold gis TG 2-3. TG: 2 Andre overflater Overflater på gulv: Belegg og malt betonggulv <i>Vedlikehold ol:</i> Div bruksslitasjer. Sprekker på malt betongdekke.
261	Tilstand: Bemerkede forhold gis TG 2. TG: 2 Trapper og ramper Trapp fra u.etasje til 1.etasje består av type repos lakkert tretrapp m/belegg i trinn. <i>Vedlikehold ol:</i> Normal standard/funksjon ifht alder
262	Tilstand: Bemerkede forhold gis TG 2. TG: 1 Balkonger, terrasser ol. Veranda/terrasse ved oppholdsrom. Fundamentert på betongelement/grunnmur over garasje. Ukjent tettesjikt pga mye snø. Trespaltegulv anlagt på tilfarere, rekkverk av tre. <i>Vedlikehold ol:</i> Snødekte overflater. Det er ikke registrert kontrollert avrenning.



Eiendom: Gnr. 124 Bnr. 12 KOMMUNE STEINKJER

Adresse: RØLIVEGEN 25, 7717 STEINKJER

Tilstand: **TG: 2**
Bemerkede forhold gis TG 2.
272 Kjøkkeninnredning
Kjøkkeninnredning av malt laminerte fronter fra nyere tid -normal standard/funksjon.
Ingen utslag på fuktsøk i utsatte områder.
Påkostninger:

Tilstand: **TG: 1**
273 Innredning og garnityr for våtrom
Toalettrom:
Overflatemateriale på gulv: Belegg
Overflatemateriale på vegger: Malt puss/plater
Overflatemateriale i himling: Panel
Sanitærutstyr: Klosett/vask
Type ventilasjon: Ventil/naturlig
Tilluft i dørterskel: Ja
Vedlikehold ol:
Wc-romene er opprinnelig. Sanitærutstyr er opprinnelige. Overflater er eldre.

Tilstand: **TG: 2**
273 Innredning og garnityr for våtrom
Dusjrom/garderober i u.etasje:

Etableringsår: 1983
Varme: Panelovner
Overflatemateriale på gulv: Malt betong
Gulvkonstruksjon: Betongdekke
Overflatemateriale på vegg: Malt puss/våtromsplater
Veggkonstruksjon: Trevegg/mur
Overflatemateriale i himling: Ppanel
Type ventilasjon: Ventiler/naturlig
Tilluft i dørterskel: Ja
Type dusjplass: Åpen dusjer
Sluktype: Plastsluker
Fall til sluk: Ja
Sanitært/utstyr: Åpne dusjer

Vedlikehold ol:

Det er ikke registrert membran/mansjett lagt under klemmring, ikke dokumentert vanntett våtromsutførelse ihht dagens krav. Registrert sprekker/riss i på betongdekke, dusj/dommergarderobe hadde vesentlig store sprekker. Bruk og bruksfrekvens har også stor betydning med tanke på levetid særlig når forventet levetid passerer.

Tilstand: **TG: 2**
Bemerkede forhold sprekker gis TG 3. Påregnelige oppgraderinger.

Antatt normal levetid for våtromsplater 6 - 14 år
Antatt normal levetid for blandeventil er 10 til 25 år



Eiendom: Gnr. 124 Bnr. 12 KOMMUNE STEINKJER

Adresse: RØLIVEGEN 25, 7717 STEINKJER

273 Innredning og garnityr for våtrom

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar er 20 til 50 år

Vaskerom u.etasje:

Etableringsår: 1983

Varme : --

Type overflatemateriale på gulv: Belegg

Gulvkonstruksjon: Betongdekke

Type overflatemateriale på vegg: Malt puss/plater

Veggkonstruksjon: Tre/mur

Type overflatemateriale i himling: Panel

Type ventilasjon: Ventil/naturlig

Tilluft i dørterskel: Ja

Sluktype: Plast

Fall til sluk: Lokalt fall

Sanitærutstyr: Skylllekar, opplegg for vaskemaskin og reol

Vedlikehold ol:

Det er ikke registrert membran/mansjett lagt under klemmring, ikke dokumentert vanntett våtromsutførelse ihht dagens krav. Registrert sprekker/riss i på betongdekke. Synlig flassete maling/salt/kalkutslag på gulv. Bruk og bruksfrekvens har også stor betydning med tanke på levetid særlig når forventet levetid passerer.

Tilstand:

Bemerkede forhold sprekker gis TG 2-3. Påregnelige oppgraderinger.

TG: 2

300 VVS-installasjoner, generelt

Antatt normal levetid for våtromsplater 6 - 14 år

Antatt normal levetid for blandeventil er 10 til 25 år

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar er 20 til 50 år

Vannrør:

Materialtype på synlige deler: Kobberrør

Materialtype på synlige deler av stikkledning: Galvanisert stålrør

Påvist stoppekran: Ja, i teknisk bod.

Offentlig vanntilførsel: Ja

Vurdering:

Det er ikke foretatt noen form for funksjonstesting av vannrør m.m.

Forventet levetid på galvanisert stålrør er passert/påregnelig oppgradering.

Bemerkede forhold gis TG 2

Normal levetid for blandeventil er 10 til 25 år

Normal levetid for utslagsvask/wc, badekar er 20 til 50 år

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av galvanisert stål er 15 til 30 år.



Eiendom: Gnr. 124 Bnr. 12 KOMMUNE STEINKJER

Adresse: RØLIVEGEN 25, 7717 STEINKJER

Avløpsledninger:

Materialtype på synlige avløpsledninger: Plast

Offentlig avløpstilkobling: Ja

Synlig materiale i sluker: Plast

Vurdering:

Det er ikke foretatt noen form for funksjonstesting/kontroll av avløpsledninger m.m. Ikke registrert eller opplyst om driftsproblemer.

Deler av innvendig vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.

Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger

(ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv

har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m.

tilknytningspunkt på offentlig ledning.

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand for ledningsnett for vann og avløp ønskes.

TG 1-2 er satt ut fra alder på avløpsrør

Normal levetid for utslagsvask/wc, badekar er 20 til 50 år

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern 30 -40 år

Varmvannsbereder:

Fabrikkår: 2009

Volum: ca 300 liter

Plassering (sted): Åpen plassert i tekniskrom

Påvist kontrollert avrenning fra ekspansjonskrane: Ja

Vurdering:

Det er ikke foretatt noen form for funksjonstesting av varmvannsbereder. Forventet levetid på v.v.bereder er passert - påregnelig oppgradering.

TG 1 er satt ut i fra alder

Normal levetid for varmtvannsbereder 15 - 25 år

Tilstand:

Bemerkede forhold gis TG 2.

360

Luftbehandling, generelt

Ventilasjon består eldre ventilasjonsanlegg plassert på kaldloft.

Ventilator over komfyr på kjøkken.

Vedlikehold ol:

Ventilasjonsanlegget er ikke faglig vurdert. Forventet levetid på ventilasjonsanlegg er passert -påregnelig oppgradering. Det er registrert

TG: 2





Eiendom: Gnr. 124 Bnr. 12 KOMMUNE STEINKJER

Adresse: RØLIVEGEN 25, 7717 STEINKJER

	div fuktpåkjenninger under ventilasjonsanlegg på kaldloft. TG er satt ut i fra alder.
	Normalt intervall for rengjøring av vifte, motor, kanalnett er mellom 2 og 10 år
	Tilstand:
	Normalt intervall for utskifting av vifte, motor, kanalnett er mellom 10 og 20 år TG: 2
400	Elkraft, generelt
	El-anlegg:
	Tilstandsgrad: Ikke vurdert
	Opprinnelig el-anlegg, el-skap med skrusikringer/automatsikringer og måler.
	<i>Vedlikehold ol:</i>
	Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann dersom det ønskes korrekt vurdering av det elektriske anlegget. TG ikke vurdert.
	Tilstand:
	Antatt normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år
450	Elvarme, generelt
	Elvarme:
	Tilstandsgrad: Ikke vurdert
	El-ovner/varmekabler og varmepumpe Mitsubishi type luft til luft.
	<i>Vedlikehold ol:</i>
	Ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.
	Antatt normal levetid for panelovner er 20 til 40 år
700	Utendørs, generelt
	Terrengforhold:
	Terrengen er svakt hellende, lett adkomst. Hellingsgrad fra grunnmur og utover er vurdert som stedvis svak/feil på øvre side med mulighet for tilsig. Det optimale er at det heller godt fra grunnmur og utover for å unngå tilsig av overflatevann og takvann. Begrenset kontrollmulighet pga mye snø/is. Bemerkede forhold gis TG 2.
	Tilstand: TG: 2

VERDIBEREGNING

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
Klubbhus							
1. etg/utleie	170	170	170		469	79 730	Ca leiepris pr i dag
U.etg./utleie	75	75	75		400	30 000	Ca leiepris pr i dag
Underetasje	93	93	93		250	23 250	Ansatt av takstmann
Underetasje	48	48	48		150	7 200	Ansatt av takstmann
Totalt	386	386	386			140 180	





Eiendom: Gnr. 124 Bnr. 12 KOMMUNE STEINKJER

Adresse: RØLIVEGEN 25, 7717 STEINKJER

Takstmannens ansatte årsleie tilsvarende Kr 11 682 pr mnd.

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatte:	15 500	
	Forsikring:	14 000	
	Administrasjon og div.:	15 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	30 000	
	Sum kostnader Kr:		74 500
Ansatt årsleie:	Netto ansatt årsleie Kr:		65 680

Kapitalisert verdi

Kapitaliseringsrente:	Valgt kapitaliseringsrente: 7,0 %	
Kapitalisert verdi:	Etter kapitalisering av netto årsinntekter (avrundet) Kr:	940 000

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):		
Klubbhus		6 560 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):		1 625 000
Teknisk verdi bygninger:		4 935 000

Markedsverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 300 000
	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.	