

# BOLIGSALGSRAPPORT



## Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

### **Myllevegen 3, 3880 DALEN**

Gnr 121: Bnr 97  
0833 TOKKE KOMMUNE  
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Hans Tarjei Midtbø**  
Telefon: 975 45 770  
E-post: [htm@midtbobygg.no](mailto:htm@midtbobygg.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Midtbø Bygg AS**  
Bandakslivegen 253, 3849 VRÅLIOSEN  
Telefon: 35 07 51 30  
Organisasjonsnr: 984 061 579

Dato befaring: 20.08.2015  
Utskriftsdato: 27.08.2015  
Oppdrag nr: 359





## 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 trykgheten 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 eiendomsmeidler.

### 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 (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.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksending 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er kun vurdert ut fra hvordan det visuelt ser ut, og evt. oppgitt alder på komponenter. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eks. blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.





Matrikkel: Gnr 121: Bnr 97  
Kommune: 0833 TOKKE KOMMUNE  
Adresse: Myllevegen 3, 3880 DALEN

Midtbø Bygg AS  
Bandakslivegen 253, 3849 VRALIOSEN  
Telefon: 35 07 51 30



## 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](http://www.ntf.no).

## Konklusjon tilstand

Enebolig oppført i 1981 over ett plan beliggende i Dalen sentrum. Bygningen er fundamentert på ringmurer med trebjelkelag. Vegger oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon og saltakkonstruksjon med selvbærende prefabrikerte W takstoler, en møneretning. Taket er tekket med pappshingel, renner, nedløp og beslag av stål. Innvendig har boligen gjennomført belegg og laminat på golv, vegger og himlinger har platekledninger. Boligen er generelt normalt godt vedlikeholdt. Innvendige overflater på golv, vegg og himling fremstår med varierende grad av oppussingsbehov. Våtrom og kjøkken er oppgradert i henholdsvis 2008 og 2011 og fremstår i god stand. Utvendig er taket tekket om i 2011 samtidig med at carport og bod ble tilbygget mot øst (gavlvegg). Veggkledning er malt i 2013. Det kan påregnes noe utbedring på eks. terrasserekkverk, og evt. noe drenering/fuktsikring av murer. Forøvrig har golv, vegger og tak dimensjoner som er under dagens krav til isolasjonstykkelser og energieffektivitet.

## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard/tilstand og beliggenhet er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 480 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 260 000</b>

VRALIOSEN, 27.08.2015

Hans Tarjei Midtbø  
Byggmester/Autorisert takstmann  
Telefon: 35 07 51 30



Matrikkel: Gnr 121: Bnr 97  
Kommune: 0833 TOKKE KOMMUNE  
Adresse: Myllevegen 3, 3880 DALEN

Midtbø Bygg AS  
Bandakslivegen 253, 3849 VRALIOSEN  
Telefon: 35 07 51 30



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Håvard Ole Holstaa
Takstmann:	Hans Tarjei Midtbø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.08.2015. - Hans Tarjei Midtbø. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 975 45 770 - Håvard Ole Holstaa. Eier. Tlf. 91118667

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Enebolig
Hjemmelovergang:	Type: Annet
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et boligområde nær sentrum av Dalen i Tokke kommune.
Bebyggelsen:	Rundt eiendommen består bebyggelsen av eneboliger, skole, butikker, næringslokaler mm. Friluftsområder like ved.
Standard:	Boligen er oppført i mur og bindingsverk og har konstruksjonsmessig standard fra byggeår. Utvendig og innvendig fremstår boligen i god bruksstand, normalt vedlikehold må påregnes.
Om tomten:	Tomten har innkjørsel fra offentlig vei, og opparbeidet med gruset parkering og plener.
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.
Andre forhold:	Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0833 TOKKE Gnr: 121 Bnr: 97
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	753,7 m <sup>2</sup> Arealkilde: eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Håvard Ole Holstaa
Adresse:	Myllevegen 3, 3880 DALEN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2015		Fremvist		
Eiendomsdata.no	25.08.2015		Innhentet		
Eier	20.08.2015				

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.
Utfylt egenerklæring samsvarer med det takstmannen har fått opplyst og registrert.



Matrikkel: Gnr 121: Bnr 97  
Kommune: 0833 TOKKE KOMMUNE  
Adresse: Myllevegen 3, 3880 DALEN

Midtbø Bygg AS  
Bandakslivegen 253, 3849 VRALIOSEN  
Telefon: 35 07 51 30



Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: DNB skadeforsikring. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 5 000. Ansatt årspremie.
Skattetakst:	Ikke opplyst.
Ligningsverdi:	Kr. 202 677 Iflg. eier

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1981 Kilde: Iflg. eier.
Tilbygg:	År: 2011 Tilbygd carport og bod i gavel mot nord/øst.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	109	98	64	34	
Sum bygning:	109	98	64	34	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Kjøkken, stue, gang, vindfang, bad/vaskerom, 2 soverom	Innv. bod, utv. bod, utv. bod, carport





Matrikkel: Gnr 121: Bnr 97  
Kommune: 0833 TOKKE KOMMUNE  
Adresse: Myllevegen 3, 3880 DALEN

Midtbø Bygg AS  
Bandakslivegen 253, 3849 VRALIOSEN  
Telefon: 35 07 51 30



## Konstruksjoner

### Utendørs

<b>Drenering - Utendørs</b>	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
<b>Drenering</b>	
Beskrivelse:	Ukjent drenering. Antas det er lite eller ingen drenering. Det er ikke synlig fuksikring inn mot murer ved bakkenivå.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte fuktmerker på ut- og innvendige såler og murer i krypkjeller, kan tyde på mindre fuktopptak/kapillærsug fra grunnen. Takrennedløp anbefales blir ført ned i rør og ut fra murer.
TG: 2 	
<b>Terrengforhold - Utendørs</b>	
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.	
<b>Bearbeidet terreng, generelt</b>	
Beskrivelse:	Terrenget/tomten består av plener, beplantning og gruset parkeringsareal ved inngang.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fint opparbeidet terreng ved parkering, mot carport og inngang til boligen. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.
TG: 1 	



## Enebolig

Bygning generelt - Enebolig	
<b>Bygning, generelt</b>	
Beskrivelse:	Konstruksjon fra byggeår, boligen har ringmur med trebjelkelag, over bjelkelaget er det bindingsverksvegger samt takverk av trekonstruksjon. Bygningen er ett såkalt "Moelven ferdighus", det er tilbygget i 2011 med carport og bod. Oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelser slik det er opplyst eller registrert. Merk at opplysninger om påkostninger mv. i vesentlig grad ikke kan etterprøves. Påkostninger som er registrert er gjort på grunnlag av datering på bygningsdeler. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normaltilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført iht. de forskrifter/ regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø kan være strengere enn de som var da bygningen ble oppført.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rom har varierende slitasjer på overflater av golv, vegger og himlinger, men generelt er det moderate slitasjer. Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselementer "kan ha" levetider helt ned til 15 år (eks: VVB og andre el. komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf. innledende tekst på s. 2 i dette dokument som forklarer mer om TG/ tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i fh. til eks. sol). En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er begrenset kommentert.

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
<b>Grunn og fundamenter, generelt</b>	
Beskrivelse:	Stein og grus/sandmasser i grunnen, (elvemasser) ikke synlig isolering under fundamenter. Fundamenter og murer består av lettklinkerblokker med og uten puss. Høyde i krypkjeller er ca. 180 cm.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Naturlig drenerende masser under boligens fundamenter. Sålefundamenter og murer er tilnærmet sprekkfrie, og blir vurdert til generelt stabil grunn ut fra disse observasjoner. I krypkjeller er det registrert litt rå/fuktig luft, ventiler er montert i mur, disse lufter ut fuktigheten til en viss grad, men kunne med fordel hatt noe mer kapasitet. Konstruksjoner med krypkjeller og dårlig utlufting er et kjent problem og bør holdes under oppsikt for å unngå dårlig inneklima.





Matrikkel: Gnr 121: Bnr 97  
Kommune: 0833 TOKKE KOMMUNE  
Adresse: Myllevegen 3, 3880 DALEN

Midtbø Bygg AS  
Bandakslivegen 253, 3849 VRALIOSEN  
Telefon: 35 07 51 30



Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Støpt plate i carport, dette ble utført i 2011.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plaststøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale slitasjer og forvitring. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

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:	Vegger over mur er oppført i bindingsverk med antatt 150 mm. tykkelse (ut fra målinger i dørkarmen).
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen fremstår hel og solid. Ingen spesielle avvik av betydning er registrert. 150 mm veggtykkelse med tilsvarende isolasjonstykkelse. Utvendig montert papp og luftesjikt før kledningsbord. Kledning består av tømmermannskledning. Eier opplyser at huset fremstår godt isolert, og ved bruk av vedfyring blir det "lave" strømutgifter. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Utvendige overflater på mur og treverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige murer har pussede flater, enkelte avflassinger/mindre skader er registrert. Carport/bod har systemblokk i betong. Trekledning med behandlede overflater, sist behandlet i 2013. Denne fremstår i normalt god stand. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

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

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer fra byggeår i hele boligen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle vinduer har 2 lags isolerglass, (merket Scandiglass -80). Stue har fastkarm, ellers i boligen er det toppsving. Alle fremstår med normale aldriings og bruksslitasjer innvendig og utvendig. Ingen registrerte punkteringer på befaringen. Utvendig vannbrett i nedre kant av vindu. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Boligen har en hovedinngangsdør, en terrassedør samt en dør til bod. Inngangs/boddører er uisolerte, terrassedør ut fra stue har isolerglass. I tillegg er det en dobbel plassbygd bordkledningsdør til boden innenfor carport.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Inngangsdør og boddør uten glassfelt, terrassedør med glass, dette er punktert. Alle har noe vedlikeholds- og justeringsbehov, og har sine svakheter m.h.t. isoleringsevne. <span style="float: right;">TG: 1 </span>



Matrikkel: Gnr 121: Bnr 97  
Kommune: 0833 TOKKE KOMMUNE  
Adresse: Myllevegen 3, 3880 DALEN

Midtbø Bygg AS  
Bandakslivegen 253, 3849 VRALIOSEN  
Telefon: 35 07 51 30



Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innerdører består av slette plate/finerdører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedsaklig normale bruks og aldringsslitasjer, enkelte trenger justering. <span style="float: right;">TG: 1</span>

Takkonstruksjon - Enebolig
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Takkonstruksjonen er oppbygd som saltak av prefabrikerte W-takstoler (36 mm. virke) på cc.ca. 600 mm. Det er en møneretning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjonen fremstår bra. Ingen synlige lekkasjer/fukt på befaringen (mindre fuktmerker etter en tidligere lekkasje ved pipe). Det er undertak av rupanel samt åpne gesimser med luftespalter. Det er ikke lufteluger i gavler, dette gir begrenset anbefalt kryssløfting. Loft/himling er isolert med 150 mm. rockwool mineralull. Vindskier, pannebord o.l. er normalt godt vedlikeholdt. <span style="float: right;">TG: 1</span>

Taktekking - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Takflater er tekket med pappshingel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen registrerte skader på taktekkingen under befaring. Eier opplyser at taket er tekket om i 2011. <span style="float: right;">TG: 1</span>

Renner, nedløp og beslag - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Takfotbeslag, stigetrinn, renner og nedløp av stål. Pipe over tak, luftelyrer og isbord har beslag av stål.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alt av renner, nedløp, pipe, takfotbeslag og isbordbeslag er nye i 2011 ifbm. ny taktekking. Resterende beslag er fra byggeår. Generelt er renner, takfotbeslag, isbordbeslag, mm. samt vindskibord i god stand. <span style="float: right;">TG: 1</span>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.



Matrikkel: Gnr 121: Bnr 97  
Kommune: 0833 TOKKE KOMMUNE  
Adresse: Myllevengen 3, 3880 DALEN

Midtbø Bygg AS  
Bandakslivegen 253, 3849 VRALIOSEN  
Telefon: 35 07 51 30



<b>Trapper og ramper</b>	
Beskrivelse:	Utvendig en enkel trapp på mark ved terrasse, og en ståltrapp ved inngangsdør. Innvendig er det en enkel plassbygd tretrapp til krypkjeller og loftsluke med trappestige.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapper har behov for enkelt vedlikehold. Forøvrig normale bruksslitasjer. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Balkonger, terrasser ol.</b>	
Beskrivelse:	Treplattung/terrasse ut fra stue og ved inngang til bod, ca. 25 kvm.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrasse på mark/punktfundamenter med impr. tregulv og rekkverk. Forøvrig trenger rekkverk å rettes opp og forbedre innfesting. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Piper og ildsteder - Enebolig</b>	
Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.	

<b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>	
Beskrivelse:	Det er en pipe i boligen, denne er oppført i element og fundamentert på en lecasåle i krypkjeller.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipen er helbeslått over tak, innvendige synlige pipeflater og brannmurer er strukturpusset, samt skiferheller på forhøyning i golv. Ingen vesentlige sprekker/riss er registrert. Stue har forøvrig montert vedovn, alt er utført i byggeår. OK avstander til brennbart materiale ved ildsted. Feieluke med tilkomst fra krypkjeller. Pipa trekker litt dårlig når det fyres opp. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Etasjeskillere - Enebolig</b>	
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.	

<b>Frittbærende dekker</b>	
Beskrivelse:	Bjelkelag av tre med bord og stubbeloftsplater i underkant, antas ca.195 mm. høyde på bjelker med tilsvarende isolasjonstykkelse.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen store eller vesentlige skjevheter, svikt e.l. er registrert. Mindre avvik vil som regel alltid kunne påvises i boliger med denne spennvidden på disse bjelke dimensjoner. Eier opplyser at det tidligere var mindre svikt i golv mellom stue og kjøkken, dette er utbedret med ekstra støtte/bærebjelke i kjeller. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Bad - Enebolig</b>	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	



<b>Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Belegg på golv med oppkant vegg, sluk befinner seg i dusjhjørne.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke montert varmekabler, rommer blir oppvarmet med panelovn. Golvbelegget har normale bruksslitasjer.
	TG: 1

<b>Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Vegger har baderomsplater med sokkellist.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader utover normale bruksslitasjer. Det ble foretatt fuktmålinger, og minimale verdier ble registrert i nederste del av platene inne i dusjen. Det var silikon i sokkellist i dusjhjørne.
	TG: 1

<b>Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad/vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Himling består av plater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldringsslitastjer.
	TG: 1

<b>Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Badet ble pusset opp i 2008 og de fleste innredninger og garnityr var nytt da.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er montert baderomsinnredning m/vask/speil, wc, dusjvegger/armatur og opplegg/tilkobling for vaskemaskin. Alt fremstår i god stand.
	TG: 1

<b>Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom</b>	
Beskrivelse:	Avtrekksvifte med kanal ut i vegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er montert en baderomsvifte med snorstart, i tillegg er det et vindu i rommet. Det er ikke anbefalt luftespalte i dør.
	TG: 1

<b>Kjøkken - Enebolig</b>	
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.	

<b>Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Kjøkken</b>	
Beskrivelse:	Laminat på golv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale bruksslitasjer.
	TG: 1

<b>Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Kjøkken</b>	
Beskrivelse:	Vegger har malt platekledning. Flislagt felt mellom benkeplate og overskap.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader utover normale bruksslitasjer.
	TG: 1

<b>Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Kjøkken</b>	
Beskrivelse:	Himling består av plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldringsslitastjer.
	TG: 1





Matrikkel: Gnr 121: Bnr 97  
Kommune: 0833 TOKKE KOMMUNE  
Adresse: Myllevegen 3, 3880 DALEN

Midtbø Bygg AS  
Bandakslivegen 253, 3849 VRALIOSEN  
Telefon: 35 07 51 30



<b>Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken</b>	
Beskrivelse:	Brunfarget innredning med slette fronter. Det er softlock på skuffer og dører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning i sponutførelse fra 2011. Montert benkebeslag, oppvaskmaskin og komfyr med avtrekksvifte som har utkast i luftelyre over tak. Laminert benkeplate med sponkjerne. Innredning fremstår i god stand. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Innvendige overflater - Enebolig</b>	
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.	

<b>Overflater på innvendige gulv - 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Innvendige golvoverflater består av laminat og belegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale buksslitasjer, laminat i kjøkken, stue og gang er ny i 2011. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Overflater på innvendige vegger - 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Vegger har malte trefiberplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av badromspanel er 6 - 14 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt normale aldriings og bruksslitasjer, men noen flater har mindre sprekker i skjøter, spikerhull, avflassinger o.l. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Overflater på innvendig himling - 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Himling består av plater, (takess el.l.).
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldriingsslitasjer (falmet). Rundt pipe er det mindre merker etter en tidligere vannlekkasje. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig</b>	
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.	

<b>VVS-installasjoner, generelt</b>	
Beskrivelse:	Vannrør av kobber/plast og avløpsrør av plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige lekkasjer eller skader på røropplegget på befaringsdagen. I krypkjeller er det montert en vv tank, på ca.200 liter, fra år 2011. Her er det også inntaksledning for vann, dette er koblet til offentlig vannforsyning. Det gjøres oppmerksom på at kobberrør har en anbefalte brukstid på ca. 30 år (Sintef). Det er montert nye rør i rør for vann på kjøkken i 2011 og på bad i 2008. <span style="float: right;">TG: 1</span>

<b>Andre sanitærinstallasjoner</b>	
Beskrivelse:	Avløpssystem.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eiendommen er tilkoblet offentlig avløpsanlegg. Avløpsrør av plast og bunnledninger ligger delvis synlig i krypkjeller. <span style="float: right;">TG: 1</span>



Matrikkel: Gnr 121: Bnr 97  
Kommune: 0833 TOKKE KOMMUNE  
Adresse: Myllevegen 3, 3880 DALEN

Midtbø Bygg AS  
Bandakslivegen 253, 3849 VRALIOSEN  
Telefon: 35 07 51 30



### Andre varmeinstallasjoner

### Brannslukking, generelt

### 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:	Sikringsskap med skrusikringer samt enkelte ettermonterte automatsikringer. Det opplyses om at samsvarserklæring skal foreligge, denne skal være overlevert eier av anlegget fra utførende. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon. (Ref: Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sikringskap fra byggeår, ledningsnett ligger hovedsaklig skjult. Det er utført en kontroll av det elektriske anlegget av fagmann i 2008. Samsvarserklæring fra 24.04.2008 ble fremvist. Forøvrig er det tilkoblingsmulighet for internett og tv via Telenor sitt nettverk.	TG: 1 



Matrikkel: Gnr 121: Bnr 97  
Kommune: 0833 TOKKE KOMMUNE  
Adresse: Myllevegen 3, 3880 DALEN

Midtbø Bygg AS  
Bandakslivegen 253, 3849 VRALIOSEN  
Telefon: 35 07 51 30



## Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	13 448
Vedlikeholdskostnader	Kr.	1 000
Forsikring	Kr.	5 000
Strøm (ca. beløp)	Kr.	9 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>28 448</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 798 500
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 250 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 548 500</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 548 500</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad 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.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	200 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 748 500</b>