



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

**Hellebruvegen 8, 3850 KVITeseid**

Gnr 86: Bnr 12  
0829 KVITeseid KOMMUNE  
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Halvard Røv**  
Telefon: 958 48 033  
E-post: halroev@online.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**HR Takst Halvard Røv**  
3895 EDLAND  
Telefon: 95 84 80 33  
Organisasjonsnr: 972 410 799



Dato befaring: 09.08.2016  
Utskriftsdato: 12.08.2016  
Oppdrag nr: 300



## 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 Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

### OM TAKSERINGSFORETAK

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

### RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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



#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

Arealer på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type Leica Disto TM8

Tilstandsgraden TG 2-3 kan i enkelte tilfeller benyttes på forhold og bygningsdeler som ikke har synelige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Krav til tetthet, isolering, etc. er forhold som er vanskelig å oppdage/konstatere etter de til en hver tid gjeldende byggeforskrifter.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Takkonstruksjoner og utluftinger vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere da det ofte ikke gjøres kontroll på undertaket. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes.

Badet blir vurdert ut fra visuelle observasjoner og ved fuktmåling. Det er viktig å merke seg levetid å risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger belegg/sluk. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater bør reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglerte er at levetiden reduseres vesentlig.

Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmannen om årganger på bygningsdeler og annen viktig informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysningene er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmannen vil dette være antydning/vurdering fra takstmannen, og her kan det avvike fra faktiske forhold.

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 enkelt vurdert. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag gjennomgang av el.anlegg av el. fagmann og gjennomgang av VVS av VVS fagmann, samt kontroll av stedlig brann og feievesen av pipe og ildsted. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, hvitvarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregningene av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde,slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Det er viktig at eiendommen ved salg blir undersøkt for overtakelse selv om det er foretatt en tilstandsanalyse. (Lov om avhending

av fast eiendom § 3-10). Takstmannen bes kontaktes om det er ting i rapporten som eier, rekviert eller kjøper ikke forstår eller er uenig i.

## 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 med underetasje og 1. etasje i 1975. Tomten er opparbeidet med hage og gruset tun. Det er garasje innebygd til boligen ut fra den ene gavlvegg med leddport inn. Garasjetak fungerer som veranda/balkong ut fra stue i 1. etasje. Det er også en liten balkong ut fra det ene soverom. Det er bygd ett vedskjul i nyere tid på 8,0 kvm. bruttoareal ut fra den andre gavlvegg. Denne er enkel og medtas ikke i boligens arealberegning. Boligens underetasje er vegger av murte lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Ved inngangsparti er murvegger forblendet med teglstein. 1. etasje har vegger i isolert trekonstruksjon kledd utvendig med tømmermannskledning. Taket er tekket med takstein. Vinduer er eldre fra byggeår foruten fastkarmvindu i karnapp i stue er fra 1996 da karnapp ble laget og kjøkken er fra 2000 da også dette karnappet ble laget. Ett vindu til å åpne i kjøkken er også fra 1996. Disse er likevel blitt 20 år gamle og holder ikke for dagens krav til tetthet og isolasjon. Vinduer ellers er fra byggeår der de fleste går tregt dårlig i karm og må ses på som å ha gått ut på dato. Hovedinngangsdør, terrassedør ut fra soverom og skyvedør ut fra stue er fra byggeår. Dører går greit i karm har ikke dagens krav til tetthet og isolasjon. Boligen er godt vedlikeholdt utvendig men det bør påregnes etter hvert oppgraderinger utvendig med at taket etter hvert må legges om, vinduer og dører skiftes ut. Kledningen er godt vedlikeholdt og kan stå i flere år med fortsatt vedlikehold. Det bemerkes likevel at kledningen er fra byggeår med at enkelte bord kan etter hvert være behov for å skiftes ut. Det er en liten lekkasje på hver side i takrenne av stål. Dette kan være lett å tette. Dersom taket legges om anbefaler likevel nye renner og nedløp siden disse er fra byggeår og alt har sin levetid. Innvendig er boligen i hovedsak fra byggeår med noe oppgraderinger. Det er to innerdører i underetasje som er nye fra 2007/08. Ellers er innerdører fra byggeår. I 1. etasje mangler det dørbord inn til det ene soverommet. Kjøkkeninnredningen er ny fra 2000 og er i god stand. Bad/wc i underetasje er pusset opp i 1992. Dette holder ikke for dagens krav, er opplyst er gjort med egeninnsats og er ikke med god håndverksmessig utførelse. Bad/wc i 1. etasje er fra byggeår, med manglende krav til dagens utførelse. Begge bad/wc bør påregnes å bygges nytt. Det er lagt i 1992 laminatgulv i hall/m trapp, entre" og gardroberom i underetasje og i gang og to soverom i 1. etasje. Parkett i stue er ny fra 2005 og parkett i kjøkken er ny fra år 2000. Ellers er overflater på gulv, vegger og i himling fra byggeår foruten panelplater i hall/m trapp som er nye fra 2008. Les for øvrig mer inngående rapport.

## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

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

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 450 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

EDLAND, 12.08.2016

*Halvard Røv*



Halvard Røv  
Byggmester/Autorisert takstmann  
Telefon: 958 48 033



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Advokat Inge M. Evja
<b>Takstmann:</b>	Halvard Røv
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 09.08.2016. - Jon Veierud. Ektefelle av eier. Tlf. 92479831e - Halvard Røv. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 958 48 033

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Enebolig
<b>Beliggenhet:</b>	Boligen ligger i et etablert boligfelt i Brunkeberg i Kviteseid kommune. Det er ca. 7 km. til Kviteseid sentrum og ca. 11 km. til Seljord sentrum.
<b>Standard:</b>	Boligen har standard fra byggeår (1975) med noe oppgradering som ny kjøkkeninnredning fra 2000, fastkarmvinduer i stue og kjøkken er fra 1996 montert i karnapp som ble bygd samtidig, bad/wc i underetasje og bad/wc i 1. etasje er fra 1992. Baderommene holder likevel ikke dagens krav. Noen laminatgulv i etasjer er fra 1995.
<b>Om tomten:</b>	Boligen er bygd i skråtomt
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Det er boplikt i Kviteseid kommune
<b>Adkomstvei:</b>	Privat avkjørsel fra offentlig vei. Avkjørsel inn til bolig eies sammen med nabo som også tar av ved samme avkjørsel. Kostnader ved å brøyte inn felles avkjørsel deles med nabo.
<b>Tilknytning vann:</b>	Offentlig vann
<b>Tilknytning avløp:</b>	Offentlig avløp
<b>Andre forhold:</b>	Takstmannen har ikke undersøkt/ vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. For øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0829 KVITSEID Gnr: 86 Bnr: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 267,7 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Karin Johanne Haugan
Adresse:	Hellebruvegen 8, 3850 Kviteseid

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.08.2016				
Forsikringsavtale	09.08.2016				
Kvitt. off. avgifter	09.08.2016				
Eier	09.08.2016	Opplysninger			
Rekvirent	04.08.2016				

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.
Ingen spesielle merknader til eiers egenerklæring utover tilstand takstmannen blir klar over ved befaring som ikke forventes at eier skal være fullt klar over.

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 3 000 000. Årlig premie: Kr. 5 591.
Skattetakst:	Skattetakst er ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ligningsverdi er ikke opplyst

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1975 Kilde: Eier
Anvendelse:	Enebolig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	117	99	69	30	
1. etasje	96	86	86		
Sum bygning:	213	185	155	30	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Entré, bad/wc, gardroberom, vaskerom, hall m/ trapp, kjellerstue, soverom	Bod, garasjerom
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, bad/wc, 2 soverom	

## Konstruksjoner

### Enebolig

Bygning generelt - Enebolig	
<b>Bygning, generelt</b>	
Beskrivelse:	<p>Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell 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 også innledene tekst på side 2 i dette dokumentet 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 bygningdelen er (i forhold til f.eks sol).</p> <p>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 av slik forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert noe vesentlig</p> <p>Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til</p>

	<p>stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledene tekst på side 2 i dette dokumentet 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 forhold til f.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 av slik forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert noe vesentlig</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normaltstand, 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 er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

<b>Grunn og fundamenter, generelt</b>		
Beskrivelse:	Boligen er fundamentert til ringmur og støpt plate på mark. Byggegrunnen antas å være av tilfylte masser etter utgraving.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen tegn til noe galt ved grunn og fundamenter. Siden boligen er 41 år gammel ville det ved noe alvorlig galt med grunn og fundamenter fått konsekvenser for lenge siden. Eier opplyser at det er en nedgravd parafintank i glassfiber i hage. Denne er ikke i bruk lenger. Ny eier må påregne at denne blir krevd av offentlig påbud å graves opp og fjernes selv om tanken er av glassfiber. Denne gis det egen TG 3 for.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

<b>Gulv på grunn</b>		
Beskrivelse:	Støpt plate på mark. Støpt plate på mark er iflg. eier isolert som også var vanlig på oppføringstiden.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen unormale avvik på vater i gulv på grunn eller unormale setninger. Det er imidlertid noe fuktutslag over normal i badegulv og vaskerom. Dette er fra fuktuptrekk fra grunn (kapilærsug). Det var på tiden boligen ble oppført ofte ikke vanlig å fukt-tette støpt plate mot grunn. Dette gis det egen TG 2 for.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

<b>Vegger mot grunn</b>		
Beskrivelse:	Vegger i underetasje mot grunn er av murete lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Ved inngangsparti under overbygget balkong er vegger i underetasje forblendet med teglstein.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegger mot grunn er uten noe setninger eller unormale loddeavvik. Kun alminnelige aldersslitasje i murpuss utvendig og inne i garasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Drenering - Enebolig

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

<b>Drenering</b>	
Beskrivelse:	Drenering er av grusmasser rundt mur.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dreneringen må anses som mangelfull da det ikke er montert grunnmursplast på vegger mot grunn som skal avsluttes med klemlist mot mur i overkant grunn Det er også gress helt inn mot mur som holder på fukt mot mur. Drencledning i grunn går ut over bakke mot en bekk. Drencledningen må likevel anses å ikke ha full funksjon lenger da drencledninger vil tette seg over tid og har sin levetid. Takstmannen bemerker likevel at ved fuktmåling på innside vegg ikke måles fukt. Her er da vegger foret inn, slik at fuktmåling er på plater, men det er ingen tegn til noe fuktbelastning fra vegger mot grunn på vegger under grunn som er foret inn. Det er her likevel en mulighet til at det er montert grunnmursplast som ikke ses. Grunnmursplasten vil da ha en misjon men vil likevel ha avvik på utførelse siden den ikke er montert over grunn med klemlist til mur. Tilstandsgrad settes likevel ut fra at det er avvik på drenering ut fra dagens krav. Konstruksjon under grunn kan være en risikokonstruksjon med takke på fukt.

TG: 2

<b>Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig</b>
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.

<b>Yttervegger</b>	
Beskrivelse:	Yttervegger i 1. etasje er oppført i trekonstruksjon, isolert med 100 mm mineralull og kledd utvendig med tømmermannskledning og liggende kledning i øvre del av hver gavlvegg (trekantgavlvegg) mot kaldt loft.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tegn til noe galt ved konstruksjonen med noe unormal avvik på lodd eller noe annet. Takstmannen bemerker at vegger holder ikke for dagens krav til tetthet og isolasjon. Kledningen med alminnelige alders og værslitasje er godt vedlikeholdt. Ingen råte er avdekket. Kledningen har likevel stått siden byggeår og ny eier bør over tid påregne at enkelte bord må skiftes ut.

TG: 2

<b>Vinduer og dører - Enebolig</b>
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.

<b>Vinduer</b>	
Beskrivelse:	Vinduer i underetasje er i underetasje sidehengslede vinduer, vinduer som er hengslet med 2 veis åpning som slår inn (i topp og sidehengslet) og to mindre kjellervinduer som er topphengslet. Vinduer i 1. etasje er 1 topphengslet vindu i kjøkken og fastkarmvindu i karnapp i kjøkken nye i år 2000 og i stue i karnapp nye i 1996. Vinduer ellers er to fastkarmvinduer i stue og vinduer i soverom og bad/wc med to veis åpning inn i rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer fra 1996 er hele og fine men er etter hvert blitt 20 år og vinduer i stue fra 2000 er også hele og fine men er også blitt 16 år gamle. Vinduer fra byggeår går tregt i karm. Eldre har langt fra dagens krav til tetthet og isolasjon. Disse bør ny eier beregne å skifte ut til nye. Det kan være PVC i vinduene som er eldre. Dette må sjekkes opp ved utskifting da disse må leveres på eget deponi ut fra miljøkrav.

TG: 2



Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Hovedinngangsdør i underetasje, garasjeport som er en el. styrt leddport, terrassedør ut fra ett soverom med glass-felt i dørblad og dobbelskyvedør med store glass-felt ut fra stue.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle dører er fra byggeår. Dører har ikke dagens krav til tetthet og isolasjon. Skyvedør skreier greit i karm men er litt trang i låsen. Inngangsdør og terrassedør går i karm men bærer preg av aldersslitasje. El. styrt leddport er montert ny i 2013. Denne fungerer bra er hel og fin i port og gis egen TG 1.

TG: 2



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

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak-konstruksjon, undertak av bordtak, vindskibord og gesimsbord. Det er isolert mot kaldt-loft med 150 mm mineralull i himling.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjonen er av fagverkskonstruksjon med kaldt loft. Loftet er luftet godt fra gesimser og ventil i den ene gavlvegg. Undertaket er besiktiget fra luke under himling ved del av takoverbygg veranda ut fra stue og undertaket (tak-tro) ser tørr og fin med ett lite forbehold om at inspeksjon er kun visuelt fra luke. Gesimsbord under tak ut-stikk og over overbygd del av veranda ut fra stue har stått siden byggeår. Disse står imidlertid godt beskyttet for værslitasje og ser ut til å være bra vedlikeholdt. Vindskibord på hver sin side av takets gavlvegg ser fra bakkenivå greie ut med bra vedlikehold. Gesimsbord står værutsatt til å har stått siden byggeår. Disse bør påregnes at må skiftes ut over tid. Tilstandsgrad settes i hovedsak ut fra alder på bygningsdeler.

TG: 2



Taktekking - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Taket er tekket med takstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taksteinen er godt vedlikeholdt ved at mose er jevnlig fjernet fra tak. Taksteinen er likevel fra byggeår og ut fra alminnelige levetider på takstein bør ny eier påregne å skifte ut denne på sikt.

TG: 2



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

Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Renner og nedløp av stål. Pipebeslag rundt pipe-fot. Luftehatt fra bad over task. Vannbrettbeslag på vindusbrett. Is-bordbeslag på topp vindskibord.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Renner ser i all hovedsak hele og fine ut men det er lekkasje i renne en plass på bakside bolig og lekkasje en plass på framside. Vannbrettbeslag på vindusbrett er har litt aldersslitasje på brett montert på framside bolig. Her er også noen brett ikke festet med at oppbrettkant går inn under vindu. Disse står imidlertid godt skjermet for vær slik at det ikke kommer vann inn. Disse bør likevel monteres riktig. Vannbrettbeslag på bakside ser bra ut. Luftehatt er kun besiktiget fra bakkenivå og ser ok. ut med det forbehold om at kontroll ikke er gjort oppe på tak. Pipehatt lar seg ikke besikte fra bakkenivå men det er ingen indikasjon på noe lekkasje fra pipebeslag innvendig på loft. Is- bordbeslag (gesimsbeslag) på topp vindskibord har stått siden byggeår. Disse står værutsatt til. Besiktelsen blir kun fra bakkenivå. Med noe forbehold så ser de bra ut, men ut fra alder og værbelastning bør ny eier påregne at disse over tid må skiftes ut.

TG: 2



### Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

#### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Svingtrapp i trekonstruksjon er malt med åpne trinn.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trinn, vanger og rekkverk er helt og fint. Ingen knirk i trapp. Trappen er fra byggeår men er i god stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda ut fra stue på ca. 29 kvm. Noe av verandaen er overbygd ut fra stue på gavlvegg og i del av veranda (balkong) på langvegg framside som er bygd i sammenheng. Balkong ut fra soverom på framside er på ca. 4,0 kvm. og er overbygd.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassegulvbord, bjelker og rekkverk er godt vedlikeholdt og ser bra ut. Veranda/balkong har stått siden byggeår med noe oppgraderinger i rekkverksbord. Trapp ut fra veranda til hage på bakside bolig over garasje ut fra stue er tretrapp. Denne er hel i trinn, men svikter litt i trinn og bærer litt preg av å være hjemmegjort og gis egen TG 2.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Piper og ildsteder - Enebolig

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

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe er av teglsteinspipe. Vedfyring fra vedovn i stue. Pipe over tak er pusset med pipetopp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmannen er ikke fagmann på pipe og ildsted og anbefaler på generelt grunnlag kontroll av pipe og ildsted av det lokale brann og feievesen. Tilstandsgrad settes med forbehold om dette ved at det ikke er avdekket noe galt ved pipe og ildsted foruten ved feieluke i underetasje er det ikke brannsikkerplate på gulv foran feieluke. Det skal være brannsikkerplate min. 0,30 meter ut fra feieluke. Det gis egen TG 2 for mangel på brannsikkerplate foran feieluke.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Etasjeskillere - Enebolig

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


#### Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er av tre-bjelkelag. Gulv i veranda ut fra stue som er himling i garasje er av støpt betong som er isolert inne i garasjehimling med isopor som er støpt inn i betong og papptettet på overside under terrassegulvbord.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tegn til lekkasje fra støpt himling i garasje eller noe nedbøying i himling. Etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er det ikke registrert noe unormal avvik på vater eller knirk i bjelker.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Vaskerom - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


### Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Belegg på gulv med oppbrettkant på ca. 50 mm på vegg. Sluket er plastsluk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Belegget er fra byggeår og ser ut fra alder godt ut. Belegget er riktig montert ned i sluk under klemring. Det er mindre enn 25 mm fra bunn tett dørterskel til topp slukrist. Det er litt fall i gulv til sluk men mindre fall i gulv enn dagens krav som tilstandsgrad vurderes etter på våtrom. Det vil normalt ikke være mye vann-søl på gulv men krav er da også med hensyn til ett eventuelt rørbrudd. Tilstandsgrad vurderes etter en helhet fra dette. Vaskerommet vil etter hvert ha behov for å oppgraderes.	TG: 2 

### Kjøkken - Enebolig

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:	Malt kjøkkeninnredning (Huseby) er ny fra 2000 o har moderne fasiliteter. Ventilator over komfyr trekker luft ut i yttervegg. Benkeplate av kirsebærtre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredningen er hel og fin uten skader. Skuffer og skapdører går fint i innredningen.	TG: 1 


### Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje: Teppe i kjellerstue. teppefliser i bod og gardroberom, støp i del av bod. Laminatgulv i entre", hall/m trapp og soverom. (bad/wc og vaskerom beskrives under disse rom). 1. etasje: Parkett i stue og kjøkken. Laminatgulv i gang og i to soverom. (Bad/wc beskrives under for seg selv).	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefilt er 8 - 17 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Laminatgulv i boligen er fra ca. 1995. Gulver ellers er fra byggeår. Teppe og teppefliser bærer preg av aldersslitasje. Gulver ellers med alminnelige alders og bruksslitasje. Parkett i kjøkken er nytt fra år 2000 og gis egen TG1. Parkett i stue i 1. etasje er nytt fra 2005 og gis egen TG1.	TG: 2 

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Underetasje: Pusset mur, malte plater, tapet, panelplater i gang er nye fra 2012, malt glassfiberstrie, panel og panelplater i hall/m trapp i underetasje nye i 2008. (bad/wc beskrives under bad/wc). 1. etasje: Tapet, malt panel i kjøkken. (bad/wc beskrives under bad/wc).	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater på vegg med alminnelige alders og bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Underetasje: Trehvit panel, malt panel og takplater. Isoporplater i garasje. 1. etasje: Takplater
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlinger er kun med aldersslitasje.

TG: 1

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Fliser på gulv. Sluket er plastsluk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke membran smurt inn i slukmansjett og ned i sluk under klemring. Avstand fra topp slukrist til bunn tett dørteriskel skal være min. 25 mm. Her er det litt under. Fall i gulv skal da være min. 1:100 som det er innenfor. Det er antatt ikke membran i gulv ut fra løsning i sluk og eier opplyser badet er gjort med egeninnsats. Fuger og fliser er hele i seg selv med silikonfuge i overgang gulv/vegg, men er ikke lagt med god håndverksmessig utførelse, da fliser ligger med forskjellig høyde for hverandre og flisfuger er ujevne.

TG: 3

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Fliser på vegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er silikonfuge i hjørner som er en riktig løsning men flisarbeidet er ikke etter god håndverksmessig utførelse. Fliser er montert ujevnt på vegg og fuger er med merkbar forskjell på fugebredder. Takstmannen forutsetter at det ikke her er membran bak fliser da det ikke ser ut som det er på gulv.

TG: 3

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Flislagt gulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fliser er montert med sokkeflis ca. 50 mm opp på vegg som er en akseptabel løsning, men det er ikke slukmansjett ned under klemring som er membrantettet eller membran under flis. Det er mindre enn 25 mm fra bunn tett dørteriskel til topp slukrist, lite og mindre fall i gulv enn krav. Badet er fra byggeår uten noen dokumentasjon. Badet får ved denne løsning den dårligste tilstandsgrad selv om det ved denne løsning blir lite vann-søl da vann fra dusjkabinett går rett ned i sluk.

TG: 3

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Baderoms-tapet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderoms-tapet er fra byggeår. Det vil med dusjing i kabinett ikke være direkte vann-søl på vegg men ut fra alder og ved at badet vil trenge oppussing må baderoms-tapet beregnes å ha gått ut på dato.

TG: 3

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereeder, 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.	

VVS-installasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Vannrør i bolig er av kobber. Avløpsrør er av plast. Avløpsrør fra bolig i grunn er antatt plastrør. VV- bereeder er fra 1990 på 198 liter.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmannen er ikke fagmann på VVS og anbefaler på generelt grunnlag kontroll av fagmann på VVS. Tilstandsgrad settes med dette forbehold. Vann og avløpsrør i bolig er fra byggeår. Takstmannen avdekker ikke noe galt på befaring men bemerker likevel at vannrør av kobber er fra byggeår og kobber har også sin levetid, men den kan variere.

TG: 1

<b>Brannslukking, generelt</b>	
Beskrivelse:	Det er montert brannvarsler i himling i hall/m trapp i underetasje og i gang i 1. etasje og brannslukningsapparat i 1. etasje
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brannvarslere er ikke funksjons-testet men forutsetter virker. Brann-apparat bør snus og beveges på minst en gang i året for at det skal holde bedre. Dette anbefales av branntilsyn. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

<b>Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad/wc</b>	
Beskrivelse:	El. vifte i yttervegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vifte fungerer bra. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

<b>Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/wc</b>	
Beskrivelse:	Bad/wc blir ventilert fra ventil i himling som går ut over tak i luftehatt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventil har sin funksjon og var helt vanlig utførelse på byggetiden. Takstmannen anbefaler å montere el. vifte i ventil. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

<b>Elektriske anlegg - Enebolig</b>	
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.	

<b>Elkraft, generelt</b>	
Beskrivelse:	Luftspennsinntak til boligen. El. skap med automatsikringer i 1. etasje. Det foreligger ikke samsvarserklæring i el. skap fra kraftselskapet slik det skal. Dette bør ny eier få på plass. Det er varmekabler i gulv i hall/m trapp og bad/wc i underetasje. Varmekabler i bad/wc i 1. etasje. Takspotter (downlights) i kjøkken og bad/wc i 1. etasje montert i 2000. Det er 5 takspotter i kjøkken der det i 2014 ble etter montert med LED- pærer i spotter. I bad/wc er det 4 spotter med vanlige pærer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmannen er ikke fagmann på el. opplegg og anbefaler på generelt grunnlag kontroll av el. fagmann på el. opplegget evt. av det lokale kraftselskap (VTK). Tilstandsgrad settes med dette forbehold og ved at det ikke er avdekket noe visuelt galt med el. opplegget. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

<b>Diverse utstyr - Enebolig</b>	
Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.	

<b>Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Bad/wc</b>	
Beskrivelse:	Wc, baderoms-innredning. Det dusjes med dusjforheng.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning og wc er i orden. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

<b>Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/wc</b>	
Beskrivelse:	Dusjkabinett, wc og baderoms-innredning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dusjkabinett, baderoms-innredning og wc er fra nyere tid. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

## Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	5 591
Kommunale avgifter	Kr.	16 698
Kostnader vei	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	10 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>35 289</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 680 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 500 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 180 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 180 000</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.	150 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 330 000</b>