



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

**Storamyrsvegen 2, 5428 FOLDRØYHAMN**

Gnr 84: Bnr 60  
1219 BØMLO KOMMUNE  
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Øystein Mæland**  
Telefon: 920 51 330  
E-post: [om@bergenboligtaksering.no](mailto:om@bergenboligtaksering.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Bergen Boligtaksering AS**  
Sæ 132, 5417 STORD  
Telefon: 920 51 330  
Organisasjonsnr: 916 648 324

Dato befarng: 18.01.2018  
Utskriftsdato: 02.03.2018  
Oppdrag nr: 100007799





## 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 eiendomsmeidler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrappen 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 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 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 '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.

#### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning 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

Det var snø på befaringsdag noe som gav begrenset inspeksjonsmulighet på tak, terreng, balkong o.l

Boligen var bebodd og møblert under befaringen. Installasjoner og møbler er ikke flyttet på under befaring. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler da dette er en visuell besiktigelse og det forutsettes at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdag, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Bygningsdeler kan gis tilstandsgrad 1 eller 2 basert på alder, selv om bygningsdel ikke har beskrevet avvik eller nedsatt funksjon.

Fuktighetsmåler (Protimeter MMS2), blir benyttet for å indikere fuktighet i fuktutsatte rom. Ved indikasjon på fuktighet bør det gjøres grundigere undersøkelser.

Referansenivå eller tilstand som bolig blir vurdert mot er tekniske forskrifter som var gjeldene da bolig ble bygd. Datidens krav møter nødvendigvis ikke tekniske krav som er gjeldene i dag. Referansenivå for denne rapporten er "Byggeforskrift 1985".



## 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

### Generelt:

Boligen er fra 1986 og da 32 år gammel. I 2014 ble det etablert en sokkelleilighet i kjeller. Trapp fra hovedetasje til kjeller ble da fjernet og tettet igjen. Sokkelleilighet har egen inngang fra utsiden. Leilighet er i dag utleid for 5000 NOK pr. mnd opplyser eier. Det er privat septiktank på tomt som krever tømning. Boligen har normal standard ut fra byggeår. Bolig er til dels oppusset og vedlikeholdt, men har ytterligere behov for vedlikehold.

### VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst fra eier)

Ombygging (i 2014) Etablert sokkelleilighet i kjeller.  
Modernisering (i 2014) Elektrisk anlegg  
Modernisering (i 2014) Drenering  
Modernisering (i 2014) Platting til hovedinngang hus.  
Modernisering (i 2014) Modernisering av overflater  
Modernisering (i 2013) Byttet toalett på bad i hovedetasje

### TILSTAND:

Dette er et sammendrag av punkter som har betydning for den tekniske tilstanden til bygningen og som er tildelt TG2 eller TG3. For mer informasjon så henvises det til beskrivelse under "Konstruksjoner" senere i rapport' senere i rapport.

Drenering: Utslag på fuktmåling i sportsbod. Dette bør sjekkes ut videre for å avdekke årsak.  
Utvendige vegger: Enkelte kledningsbord med råte, mangler noe maling, mangler noe puss på grunnmur enkelte steder.  
Takkonstruksjon: Observerte eldre fuktflakk på loftsgulv. Ikke fuktighet å spore men det bør sjekkes videre for å avdekke årsak.  
Nedløp og takrenner: Synlig skader på nedløp.  
Ildsted: Mangler ubrennbart sjikt under feieluke i kjeller (sokkelleilighet). Det er ikke feieluke i hovedetasje.  
Bad: Fornyng må påregnes kjellerbad. Bad i hovedetasje har sprukket servant.  
Vvs: Varmtvannsbereder er trolig passert antatt levetid.  
Elektro: Mangler deksel på strømuttak.  
Kjøkken: Kjøkken i kjeller har mangler og skader.  
Ventilasjon: Begrenset med tilluftsventiler.

## Markeds- og låneverdi

### Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Basert på den visuelle befaringen, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>	kr	<b>2 400 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	kr	<b>2 100 000</b>

STORD, 02.03.2018

Øystein Mæland  
Telefon: 920 51 330



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Julianne Sellgren
Takstmann:	Øystein Mæland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.01.2018. - Øystein Mæland. Tlf. 920 51 330 - Chiyah Ahmed Mohammed Alzewki og Valentina kotovo. Tlf. 404 18 832/ 477 04 276

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Hjemmelsovergang:	14.04.2014 Type: Fritt salg Beløp: kr 2 100 000
Beliggenhet:	Boligen ligger i landlig område. Det er ca. 6km til Bremnes med tilgang til de fleste servicetilbud. Det er ca. 2,6km til skole i Folderøyhamn og 6km til barnehage. Med ny fylkesvei 542 medførte dette betydelig mindre trafikk.
Bebyggelsen:	Bolig med primærareal på 220m <sup>2</sup> fordelt på sokkelleilighet, hovedetasje og kjeller. Hovedetasje og kjeller på 130m <sup>2</sup> . Sokkelleilighet på 90m <sup>2</sup> . På eiendomen er det en enkel og en dobbel garasje.
Standard:	Bolig fra 1986. Normal standard for byggeår. Oppvarming består av: Vedfyring og strøm. Ventilasjon består av: Naturlig og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. EI-anlegg med automatsikringer
Om tomten:	Tomten er på 1 897,7m <sup>2</sup> og er opparbeidet med gressplen, grus, blomsterbed og buskvekster. Oppkjørsel er asfaltert og belagt med brostein i tunet mellom hus og garasjer. Tomt har en svak skråning mot sør.
Regulering:	Regulert til Boligbebyggelse. Kommuneplan for Bømlo 2013-2025, Planidentifikasjon 201101
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vann
Tilknytning avløp:	Det er privat kloakk. Dette krever tømning av septiktank.
Andre forhold:	Det ble i 2014 etablert leilighet i kjeller. Trapp fra kjeller til hovedetasje ble fjernet og tettet igjen. Sikringsskap, varmtvannstank og feieluke til ildsted er plassert i leilighet. Leilighet er ikke byggemeldt.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1219 BØMLO Gnr: 84 Bnr: 60
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 897,7 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Chiyah Ahmed Mohammed Alzewki og Valentina Kotovo
Adresse:	Storamysvegen 2, 5428 FOLDRØYHAMN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	15.01.2018		Innhentet		
Samsvarserklæring	18.01.2018		Fremvist		
Eiendomsdata.no	15.01.2018		Innhentet		
Eier	18.01.2018				

### 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.


Egenerklæring er ikke utfyllt grunnet salgsform av eiendom.

### Andre forhold

Forsikring: Selskap: Frende. Avtalenr: 574317.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Enebolig	
	<p>Byggeår: 1986 Kilde: Eiendomsdata</p> <p>Anvendelse: Enebolig</p> <p>Modernisering (i 2014) Elektrisk anlegg. Ny strømmåler i 2015. Modernisering (i 2014) Drenering. Modernisering (i 2014) Platting til hovedinngang hus. Modernisering (i 2014) Modernisering av overflater. Ombygging (i 2014) Bygget hele kjeller om til utleiedel. Modernisering (i 2013) Toalett på bad i hovedetasje byttet.</p>

### Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	110	100	90	10	Søkunder rom (s-rom) omgjort til primær rom (p-rom) i 2014.
1. etasje	110	103	101	2	Gammelt trapperom er omgjort til kott.
Loft	33	31	29	2	Etasjen har et større gulvareal men det er tatt fradrag for skråtak.
Sum bygning:	253	234	220	14	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.


### Kommentar areal

Bruksareal (BRA) er oppmålt, bruttoareal (BTA) er beregnet. Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50. Areal er oppmålt ihht. "Takstbransjens rettningslinjer ved arealmåling - 2014". Arealet er regnet ut i fra rommets faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Kjellerstue, kjøkken, bad/wc, hobbyrom, entre/gang, soverom	
1. etasje	Vindfang, wc/waskerom, bad, stue, kjøkken, gang, trapperom, 3 soverom	Kott (gammelt trapperom)
Loft	Gang, 2 soverom	Kott

## Dobbel garasje


Dobbel garasje	
	Byggeår: 1990 Kilde: Eiendomsdata Anvendelse: Oppstillingsplass for bil

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	70	53		53	Oppstillingsplass for biler ca. 50m <sup>2</sup> . Fryserom ca. 2,5m <sup>2</sup> . Utvendig bod ca. 14m <sup>2</sup> .
Sum bygning:	70	53	0	53	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Kjølerom, garasjerom

## Garasje

Garasje	
	Byggeår: 2006 Kilde: Eiendomsdata Anvendelse: Oppstillingsplass for bil

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	33	30		30	
Sum bygning:	33	30	0	30	


Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

## Konstruksjoner

### Enebolig


#### Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Frittliggende enebolig med kjeller, hovedetasje og loft. Hele kjellerarealet er en utleiedel med egen inngang fra utsiden.
	

#### Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Ukjent byggegrunn og fundamenter.
	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke foretatt kontroll av grunnforhold og fundamentering da dette ikke er synlig. Tilstandsgrad er ikke satt.  Radon: Takstmann har ikke foretatt noen radonmåling av område. Ut i fra Norges geologiske undersøkelser (NGU) så er det "moderat" til "lav" radon forekomst. NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.  <a href="http://geo.ngu.no/kart/radon/">http://geo.ngu.no/kart/radon/</a>



## Drenering - Enebolig

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

### Drenering

Beskrivelse:

Det er synlig knotteplast rundt grunnmur som går under bakkenivå. Sør og vest side har drenerende masser mot grunnmur og ikke synlig fall mot grunnmur.

Det bør nevnes at det var snø på befaringdag.



Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før utskifting av dreneringssystem med drenerledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/  
tilstandsgrad:

Eier opplyser at det er utført oppgradering på dreneringssystem i 2014. Eier opplyser at dette ble gjort av fagarbeidere. Det ble lagt ned dreneringsledning, dreneringsmasser og bearbeiding av terreng.

Drenering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Taknedløp på sørvest hjørne er ledet bort fra grunnmur.

Det er på innside i kjeller panel/ brystningspanel på veggene. Det ble tatt fuktmålinger i vegg uten utslag. Det ble indikert fuktutslag på gulv (laminat) i hobbyrom i kjeller. Årsak må undersøkes nærmere.

TG2 settes grunnet fuktindikasjon.

TG: 2



## 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:

Yttervegger i leca mur pusset på utsiden og bindingsverk av tre med liggende bordkledning.






Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eksakt tilstand på veggkonstruksjon kan ikke sjekkes uten byggmessige inngrep. Kledning har en normal slitasje ut i fra byggeår, det er også registrert kledningsbord med råte på sørside.  Konstruksjon er inspisert utvendig fra bakkenivå.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	---

### Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Pusset grunnmur over bakkenivå og liggende bordkledning over grunnmur.	
		
		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er antydning til råte på enkelte bord på sørsiden. Det har falt av noe puss enkelte steder. Falmet/mangel på maling enkelte steder.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

### Vinduer og dører - Enebolig

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

#### Vinduer

Beskrivelse:	Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Holder en normal standard ut i fra byggeår.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Inngangsdører til enebolig og sokkelleilighet samt terrassedøre er i tre med glassfelt. Dør til sokkelleiligheten er byttet i 2014.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle avvik registrert.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

<b>Innvendige dører</b>	
Beskrivelse:	Hovedetasje har i stor grad formpresset dører fra nyere tid. Loft og sokkellighet veksler mellom lettdører og tredører antatt fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle avvik registrert. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></span>

<b>Takkonstruksjon - Enebolig</b>
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.

<b>Takkonstruksjoner</b>	
Beskrivelse:	Saltak som takkonstruksjon.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble observert eldre fuktflekker under ventilasjonsrør/ventilasjonshette. Det var ikke utslag på fuktmåling. Årsak for tidligere fuktighet bør avdekkes. Dette gir TG2. Forøvrig er det er ikke avdekket noen avvik på takkonstruksjon. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></span>

<b>Taktekking - Enebolig</b>
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.


<b>Taktekking og membraner</b>	
Beskrivelse:	Tak er dekket med betongstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var snø på befaring og dermed begrenset mulighet for inspeksjon. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></span>

<b>Renner, nedløp og beslag - Enebolig</b>
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.
Renner og nedløp antatt fra byggeår. Synlige skader enkelte plasser. TG2



### 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:	Trapp til loft: Trapp i tre i eget trapperom.	
	Trapp fra hovedetasje til loft.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig bruksslitasje. Da eier etablerte sokkelleilighet ble trapp til kjeller fjernet. Gammelt trapperom brukes i dag som bod.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse med sør/øst plassering. Tilkomst via trapp fra bakkeplan. Det er også tilkomst fra soverom og stue fra hovedplan. Konstruksjon, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Størrelse på ca. 30m. Terrasseplattning tilknyttet inngangsparti.		
	Terrasse på ca. 30m <sup>2</sup>		Terrasseplattning tilknyttet inngangsparti.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Snødekket terrasse ved befaring. Ingen spesielle avvik registrert.		


### Piper og ildsteder - Enebolig

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

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

Beskrivelse:	Pipe i tegnstein tilknyttet 2 Jøtul peiser i kjeller og hovedetasje. Synlig teglstein i hovedetasje og pusset pipe i kjeller. Antatt fra byggeår.
--------------	--




Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er kun feieluke i sokkelleilighet og ikke i hovedetasje. Det mangler ubrennbart sjikt under feieluke i kjeller.	TG: 2 



### Bad - 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 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.

### Overflater, generelt - Kjeller / Bad/Wc

Beskrivelse:	Gulv med varmekabler under linolium, baderomstapet på vegg og panel i himmling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt grunnet alder.	TG: 2 

### Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Bad/Wc

Beskrivelse:	Varmtvannstank er plassert på bad. Denne er beskrevet i tidligere punkt. Bad er utstyrt med vaskemaskin, dusjkabinett, wc og baderomsinnredning med servant.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var ikke mulig å sjekke sluk grunnet dusjkabinett.  Tilstandsgrad gitt ut fra alder.	TG: 2 

### Overflater, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser (30x60cm) på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegg og takplater i himmling.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle avvik registrert <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></span>


### Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Bad er utstyrt med dusjkabinett, wc og baderomsinnredning med servant.		
	Sprekk i baderomsinnredning.		Baderomsinnredning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var ikke mulig å sjekke sluk grunnet dusjkabinett. Servant i keramikk har en sprekk. Dette gir TG2.		TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>


### 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 - Kjeller / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre av ukjent merke. Mangler noe listverk. Avtrekksvifte.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mangler sokkellist under kjøkken. Skader på benkeplate.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>


### Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre av typen Ballingsløv. Avtrekksvifte	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle avvik registrert.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

### 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:	Består i hovedsak av: 1.etasje: laminatgulv, vinyl, parkett. Kjeller: laminat, vinyl og gulvbelegg. Loft: laminatgulv og spon.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvbelegg er slitt i kjellerstue og har mangler. Dette gir TG2  Det er foretatt stikkprøver for nedbøyning i alle etasjer. I relevante rom blir det målt nedbøyning innenfor en diameter på 2 meter.  Det størst målte avviket var på 7 mm i kjeller.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendige vegger

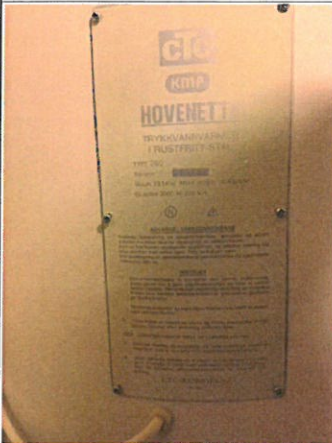
Beskrivelse:	1.etasje: panel, malte plater. Kjeller: malte strier noen plasser med brystningspanel. Malte plater og panel. Loft: panel og malte plater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig bruksslitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Trepanel, ulike typer huntonitt sponplater og gips.
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:	Alminnelig bruksslitasje. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>



### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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.

#### VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 191 liter er plassert på bad i sokkelleilighet. Stoppekran er plassert samme sted som varmtvannstank. Antatt fra byggeår.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegg er ikke teknisk vurdert da taksmann ikke har spesialkompetanse på rørlegg. Tilstandsgrad satt ut i fra alder. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

#### Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming består av: vedfyring. strøm.  Dette i form av: varmepumpe, gulvvarme, panelovn, ildsted.
	



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt noen funksjonstest av varmekjelder. Tilstandsgrad er basert på en totalvurdering av varmekilder.  Det henvises til energiattest for mer informasjon tilhørende boligens energibruk. Energiattest/ energibruk skal være tilgjengelig ved salg av bolig. Attesten har en skala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren gir en samlet vurdering av bygningens energibehov, det vil si antall kilowatt-timer som bygningen eller boligen trenger per kvadratmeter for normal bruk. Energikarakteren er basert på en beregning av levert energi, uavhengig av faktisk målt energibruk. Oppvarmingskarakteren gis etter en beregning basert på de systemene som er installert for oppvarming, grønt er beste karakter.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	--

<b>Luftbehandling, generelt</b>		
Beskrivelse:	Ventilasjon består av naturlig og mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte plassert innenfor knevegg på loft med avtrekk fra kjøkken og bad. Frisk tilluft tilført gjennom lufting fra vindu.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er ikke teknisk vurdert. Det er begrenset med tilluftsventiler i bolig. Det burde monteres klaffeventiler i alle oppholdsrom.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### 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.

<b>Elkraft, generelt</b>		
Beskrivelse:	El-anlegg med automatsikringer. Plassert i gang i sokkelleilighet.	
		
Tilstandsvurdering:	Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2014 av fagarbeidere og det foreligger samsvarserklæring på dette. Observert mangel på deksel på kontakt på loft. Eier opplyser om egen måler for leilighet.  Tilstandsgrad ikke gitt. Takstmann har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget.  Det er fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) på det elektriske anlegget fra 2014. Det skal foreligge samsvarserklæring på arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999. Ved mangel på dokumentasjon settes TG2 eller TG3.	

## Dobbel garasje

### Bygning generelt - Dobbel garasje

#### Bygning, generelt

Beskrivelse:	Ringmur med støpt plate på mark. Bindingsverk i tre. Panel på vegg og tak. Synlig takkonstruksjon/sperre med saltakform. Betongstein på tak. Tilkomst til hems fra luke. Innvendig kjølerom. Denne var ikke på under befaring. Dobbel elektrisk garasjeport og utgangsdør fra siden. Bod med tilkomst fra utsiden av garasje.	
	Kjølerom	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sprekk observert i puss på utside ringmur.	
		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## Garasje

### Bygning generelt - Garasje

#### Bygning, generelt

Beskrivelse:	Ringmur med støpt plate på mark. Bindingsverk i tre. Uisolert. Panel på vegg. Synlig takkonstruksjon/takstoler med saltakform. Betongstein på tak. Elektrisk leddportdør i metall.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke montert sidedør. Kan bli stengt inne ved strømbrydd.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



## Beregninger

<b>Arlige kostnader</b>		
Kommunale avgifter ifl. eier. Dette bør sjekkes opp nærmere. (pr. mnd. kr 1 083)	kr	13 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>kr</b>	<b>13 000</b>

<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	2 340 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 750 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>kr</b>	<b>1 590 000</b>
<b>Dobbel garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	245 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 35 000
<b>Sum teknisk verdi – Dobbel garasje</b>	<b>kr</b>	<b>210 000</b>
<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	105 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 15 000
<b>Sum teknisk verdi – Garasje</b>	<b>kr</b>	<b>90 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>kr</b>	<b>1 890 000</b>

<b>Tomteverdi</b>		
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	500 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>kr</b>	<b>500 000</b>

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>kr</b>	<b>2 390 000</b>