

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Kyrkjevegen 75, 2820 NORDRE TOTEN

Gnr 138: Bnr 63
0528 ØSTRE TOTEN KOMMUNE
SØRLI



SERTIFISERT TAKSTMANN
Trond Hagen
Telefon: 415 08 373
E-post: trond.hagen@abacustakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
ABACUS TAKST AS
Postboks 3003 Hunn, 2819 GJØVIK
Telefon: 415 08 373
Organisasjonsnr: 997 606 590


ABACUS TAKST AS

Dato befaring: 15.10.2018
Utskriftsdato: 29.10.2018
Oppdrag nr: 20461



a89f5d

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

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

BEFARINGEN

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, 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.
- Fuktidikatorutstyr: 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

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift eller kommunenes byggesaksarkiv ikke er innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som kan ha betydning for taksten. Data grunnlaget kommer fra statens kartverk og er gjengitt med tillatelse fra staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan likevel være ufullstendige, ikke ajour og det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre ansvar gjeldene overfor undertegnede.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

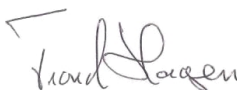
Tilstand analysen er basert på visuell befarings og registrering av symptomer. Elektroniske måleinstrumenter er benyttet i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Selv om det foreligger en rapport er det likevel påkrevd å undersøke eiendommen før kjøp, ref "Lov om avhending av fast eiendom" § 3-10. Bygningens referansenivå er byggeforskriftene fra oppføring tidspunktet. Bygningene, overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Registrering av fukt er utført med fuktindikator Protimeter MMS. De byggetekniske konstruksjoner virker solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden boligen ble oppført. Det er ikke anført avvik på tilstand grad ut over alder på enkelte bygningsdeler og naturlige setninger og skjevheter på grunn av byggeåret for den opprinnelige delen.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	3 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	3 000 000

GJØVIK, 29.10.2018



Trond Hagen
Bygningsingeniør Takstmann MNTF
Telefon: 415 08 373

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	adv Per Espen Eid
Takstmann:	Trond Hagen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.10.2018. - Arvid Elvsborg. Eier. Tlf. +47 605 61 508 - Trond Hagen. Bygningsingeniør Takstmann MNTF. Tlf. +47 415 08 373

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	SØRLI
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et område med noe landbrukseiendommer og hovedsakelig eneboliger i Nordlia på Nordre Toten i Østre Toten kommune. Det er kort avstand til skole og barnehage. Til Gjøvik sentrum er det 8 km og 6 km til Kapp.
Bebyggelsen:	Eldre enebolig med påbygget del fra 1982 er oppført i trekonstruksjoner over 1½ etasje på kjeller i betong og til dels i murt gråstein. Yttervegger i tre er utvendig kledd med stående panel, vinduer i tre med isolerglass og isolerte ytterdører. Mønet tak er tekket med takstein. Boligen inneholder vindfang, entre, gang/2 trapperom, kjøkken, stuer og soverom i første etasje. I andre etasje er det innredet loftstue/kontor i den påbygde delen og trapperom, soverom og bad i den opprinnelige delen. Lav kjeller under opprinnelig del med adkomst luke i kjøkken og i den påbygde delen er det trapperom, bad, wc, badstue, hobbyrom og lager. Innvendige flater er hovedsakelig parkett, tregulv og belegg på gulv, panel på vegger og panel og takplater i himlinger. På eiendommen er det oppført et vognskjul som i dag benyttes til garasje og rom oppbevaring.
Standard:	Boligen har en normal god standard. Bygningen har hovedsakelig standard fra byggeåret. Et etterhengende vedlikehold de siste årene tilsier at det må påregnes kostnader for renoveringer og utskiftninger.
Om tomten:	Flat eiet tomt som er pent opparbeidet med gressplen og beplantninger. Gruset adkomst og gårds plass.
Adkomstvei:	Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp. Privat anlegg med spredegrøfter og tvungen kommunal tømming.
Andre forhold:	Eiendommen har adkomst over naboeiendom og spredegrøfter for avløp er ført over annen eiendom. I taksten er det forutsatt at dette kan fortsette uten økonomiske konsekvenser.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0528 ØSTRE TOTEN Gnr: 138 Bnr: 63
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 132,3 m ² Arealkilde: Areal er hentet fra Norsk Eiendomsinformasjon på internett : www.eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	ARVID ELVSBORG 2820 NORDRE TOTEN 1/2 Hjemmelshaver KJØRKJEVEGEN 75 ANNELISE GRUBBEN KJØRKJEVEGEN 75 2820 NORDRE TOTEN 1/2 Hjemmelshaver
Adresse:	Kjørkjevegen 75 2820 Nordre Toten


Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring var ikke utfylt på dato for befaring.	Ikke fremvist		
Forsikringsavtale		Opplysninger er gitt av eier.	Ikke fremvist		
Kvitt. off. avgifter		Opplysninger er gitt av eier.	Ikke fremvist		
Situasjonskart	15.10.2018	Situasjonskart er hentet fra kommunens kart på internett.	Innhentet		
Tidligere takst			Fremvist		
Eiendomsdata.no	15.10.2018	Opplysninger fra Eiendomsdatabase er lagt inn.	Innhentet		
Eier	15.10.2018	Eier viste eiendommen og ga opplysninger.			

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 var ikke utfylt på dato for befaring.	

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige forsikring ASA. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 8 000. Opplysninger omkring forsikringsforhold er oppgitt av eier. Antatt premiebeløp.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig	
	<p>Byggeår: 1920 Kilde: Byggeår er oppgitt av eier.</p> <p>Anvendelse: Bygningen benyttes som enebolig for eier.</p> <p>Tilbygg (i 1982)</p>


Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	76	62	50	12	
Krypekjeller					Arealer i krypekjeller er ikke målbare på grunn av lav takhøyde.
1. etasje	134	122	122		
2. etasje	90	86	86		
Sum bygning:	300	270	258	12	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Innvendige arealer er oppmålt på stedet med lasermåler. Utvendige arealer er skjønnsmessig beregnet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Gang, bad, badstue, hobbyrom, wc	Bod/lager
Krypekjeller		Kryperom
1. etasje	Vindfang, hall, entré, 2 trapperom, kjøkken, spisestue, peisstue, stue, gang, soverom	
2. etasje	2 Trapperom, gang, bad, 2 soverom, sovealkove, loftstue/kontor	Kott

Vognskjul/garasje

Vognskjul/garasje	
	Byggeår: 1920 Anvendelse: Opprinnelig vognskjul som i dag benyttes som biloppstillingsplasser.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	57				
Sum bygning:	57	0	0	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs	
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.	
Utendørs, generelt	
Beskrivelse:	Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis noe mangelfullt fall fra grunnmur.

TG: 2


Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Eldre enebolig med påbygget del fra 1982 er oppført i trekonstruksjoner over 1½ etasje på kjeller i betong og til dels i murt gråstein. Yttervegger i tre er utvendig kledd med stående panel, vinduer i tre med isolerglass og isolerte ytterdører. Mønet tak er tekket med takstein. Boligen inneholder vindfang, entre, gang/2 trapperom, kjøkken, stuer og soverom i første etasje. I andre etasje er det innredet loftstue/kontor i den påbygde delen og trapperom, soverom og bad i den opprinnelige delen. Lav kjeller under opprinnelig del med adkomst luke i kjøkken og i den påbygde delen er det trapperom, bad, wc, badstue, hobbyrom og lager. Innvendige flater er hovedsakelig parkett, tregulv og belegg på gulv, panel på vegger og panel og takplater i himlinger.
--------------	---

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Antar fundamenter på faste masser i henhold til byggeskikk på tidspunkt for oppføring.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonen virker stabil. Skjult konstruksjon som ikke kan besiktiges uten inngrep. Tilstand er derfor ikke vurdert.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt kjellergulv på antatt faste og stabile masser i opprinnelig del, forøvrig isolert og støpt kjellergulv på antatt faste og stabile masser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skjult konstruksjon som ikke kan besiktiges uten inngrep. Konstruksjonen virker stabil. Tilstand er vurdert ut fra alder og antatt byggemåte for byggeåret.



Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Grunnmur i støpt betong og grunnmur i gråstein på opprinnelig del.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstand er vurdert på påbygget del.



Drenering - Enebolig

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

Drenering

Beskrivelse:	Drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering:	Lukket konstruksjon under terreng uten mulighet til besiktigelse. Tilstand er ikke vurdert.

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 stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i isolert bindingsverk for den påbygde del og i tømmer/trekonstruksjoner på opprinnelig del..	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skjult konstruksjon som ikke kan besiktiges uten inngrep. Konstruksjonen virker stabil. Tilstand er vurdert ut fra alder og antatt byggemåte for byggeåret. TG2 for opprinnelig del.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Yttervegger i tre er utvendig kledd med stående panel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, noe slitt kledning på værutsatte steder.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Utvendige flater er overflatebehandlet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe slitasje og noe svartsopp.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input 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:	Malte vinduer med rammer av tre med isolerglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle kontrollerte glass er hele. Alder på isolerglass tilsier at det kan forekomme punkterte vinduer uten at dette er avdekket ved befaringen. Ingen tegn til svikt.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Isolerte ytterdører i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	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:	Ordinær slitasje, ingen synlige skader.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører

Beskrivelse:	Malte og ubehandlede profilerte og glatte innvendige dører. Karm, utforminger og listverk i ubehandlet og malt treverk.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dører av eldre dato i opprinnelig del TG2. Forøvrig ingen merknad, ordinær slitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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:	Mønet takkonstruksjon i tre med isolasjon i etasjeskille og skråhimlinger.. Kaldt loft. Undertak av rupanel. Takkonstruksjon er besiktiget fra luke mot loft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Erfaringsmessig er denne type takkonstruksjon bygd opp med lite lufting mellom takteking og undertak. Dette kan i enkelte tilfeller gi ising på tak og fuktinntregning. Tilstand er vurdert for påbygget del. TG2 for opprinnelig del.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Tak er tekket med takstein i betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ny taktekking i 1982 på hele huset. Tak er besiktiget fra bakkenivå. Noe mose forøvrig ingen merknad.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i lakkert/plastbelagt metall.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skader eller tegn til svikt.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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:	Utvendige tremmer/trapper i trykkimpregnert tre. Innvendig trapp i opprinnelig del i malt treverk og lakkert furutrapp i påbygget del.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ordinær bruksslitasje. Trapper i henhold til standard i byggeårene.	TG: 2 <input 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 brennbart materiale.


Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Murt og pusset pipe. Innvendig pusset og malt. Utvendig spekkmurt med takfotbeslag.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe er ikke funksjonstestet. TG er satt ut fra alder.	TG: 2 

Etasjeskillere - Enebolig

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


Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskiller i antatt isolerte trekonstruksjoner. Etasjeskille i kryprom er ikke besiktiget på grunn av manglende adkomst.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etasjeskiller i opprinnelig del med naturlige setninger og skjevheter på grunn av alder og byggemåte, forøvrig virker konstruksjonen stabil. Skjult konstruksjon uten mulighet til besiktigelse. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Tilstand for opprinnelig del TG2.	TG: 1 


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 på innvendige gulv - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Fliser på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, siden membran ikke lar seg kontrollere. Ordinær brukslitasje.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Keramiske fliser på vegger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, siden membran ikke lar seg kontrollere. Ordinær slitasje.	TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Baderominnredning med servant, dusjhjørne med sluk og vegghengt dusjbatteri.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknad.	TG: 1 

Utstyr for luftbehandling - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk.
--------------	-------------------

Varmeelementer for innebygging - Kjeller / Bad

Beskrivelse: Termostatstyrte varmekabler på bad.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

Beskrivelse: Vinyl banebelegg på badegulv med oppbrett langs vegger.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Eldre belegg med liten eller ingen gjenværende levetid. Utbedringer må påregnes.

TG: 2



Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad

Beskrivelse: Våtromstapet på innvendige veggflater.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Eldre belegg med liten gjenværende levetid. Utbedringer må påregnes etter hvert.

TG: 2



Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad

Beskrivelse: Servant, gulvmontert toalett, sluk og badekar med vegghengt dusjbatteri.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Eldre utstyr og installasjoner.

TG: 2



Utstyr for luftbehandling - 2. etasje / Bad

Beskrivelse: Naturlig avtrekk.

Varmeovner - 2. etasje / Bad

Beskrivelse: Panelovn er montert.

Toalettrom - Enebolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Wc

Beskrivelse: Gulvmontert toalett.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Ingen merknad.

TG: 1



Kjøkken - Enebolig

Visuelle 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 - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter og laminat benkeplate. Integreerte hvitvarer.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Ny kjøkkeninnredning ca 2010 i følge eier.

TG: 1



Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse: Nedfelt benkebeslag med blandebatteri.

Utstyr for luftbehandling - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse: Ventilator over koketopp.

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:	Tregulv, malt tregulv, parkett, fliser og belegg på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nytt gulv på kjøkken i 2010. Gulv med varierende standard, stedvis tørkesprekker og slitasjer.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt og ubehandlet panel på vegger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfiberrev, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe eldre malt panel i opprinnelig del.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt og ubehandlet panel på vegger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe eldre malt panel i opprinnelig del.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

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.

Sanitærinstallasjoner, generelt

Beskrivelse:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Privat anlegg for avløp med spredegrøfter på naboeiendommen.
--------------	--

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Synlig vanninntak i plast, og innvendige vannrør i kobber. Synlige avløpsledninger i plast og støpejern.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ledningsnett fra byggeår og år for tilbygg.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Stoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder er montert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. På generelt grunnlag anbefales det vannstoppventil montert.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Naturlig tilluft med ventiler i yttervegg og karmventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk på bad i kjeller med kanalvifte plassert på loft og ventilator på kjøkken. Naturlig avtrekk på bad i andre etasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Tilstand er vurdert ut fra alder. 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.	

Basisinstallasjoner for elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med måler og hovedsakelig skrusikringer.

Lys, generelt	
Beskrivelse:	Utvendig lys på inngang side.

Varmeovner	
Beskrivelse:	Panelovner er montert.

Varmeelementer for innebygging	
Beskrivelse:	Varmekabler/varmefolie på kjøkken, bad i kjeller og vindfang i første etasje i påbygget del.

Annet - Enebolig

Annet	
Beskrivelse:	Påbudt røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Krav til brannvarsling og slukking er ivarettatt. TG: 1 <input type="checkbox"/>

Vognskjul/garasje

Bygning generelt - Vognskjul/garasje

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Opprinnelig vognskjul benyttes i dag til garasje og er oppført i trekonstruksjoner på ringmur av gråstein. Yttervegger i tre er utvendig kledd med. Mønet tak er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	Bygningen har sin bruksverdi, men er i tekstsammenheng ikke ilagt stor verdi og er derfor ikke nærmere beskrevet eller vurdert.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 2 000)	Kr.	24 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 1 500)	Kr.	18 000
Sum årlige kostnader	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 088 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 888 000
Vognskjul/garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	456 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi – Vognskjul/garasje	Kr.	136 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 024 000

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.		
Tomteverdi:	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	4 024 000