

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Doktarvegen 48, 3882 ÅMDALS VERK

Gnr 143: Bnr 109
0833 TOKKE KOMMUNE
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Hans Tarjei Midtbø
Telefon: 975 45 770
E-post: htm@midtbobygg.no
Rolle: Uavhengig takstmann

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

Dato befarings: 19.10.2018
Utskriftsdato: 19.11.2018
Oppdrag nr: 1796



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 (bygningdeler). 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.
- Fuktidikatorstyr: 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

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

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

Enebolig fra Anebyhus over to plan, oppført i 1986 og beliggende på Åmdals Verk, Tokke kommune. Bygningen er fundamentert på betongplate/såler og ringmurer i kjelleretasjen av lettklinkerblokker. Trebjelkelag i etasjeskillet. Vegger over mur er oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon. Valmtak med prefabrikerte W takstoler, en møneretning. Taket er tekket med betongstein, renner, nedløp og beslag av plast/stål. Tak-, veggflater, vinduer osv. er fra byggeår. Innvendig i etasjene har rommene hovedsaklig belegg, fliser og laminat på golv, vegger og himlinger har platekledninger, mur og trepanel. Boligen har generelt noe oppgraderings og vedlikeholdsbehov, eks. fuktsikring av utvendige murer, evt. fornye dører/vinduer osv, samt rep. av taklekkasje. Innvendig er det varierende slitasje og falmede overflater, våtrom og kjøkken inkl. røropplegg bør påregnes påkostninger. Det er utført noe oppgradering av bad i kjeller i 2018. Eiendommen ligger fint til og har god adkomst, det er utsikt i sør/vestlig retning.

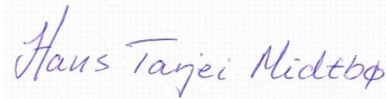
Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

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

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	1 200 000

VRÅLIOSEN, 19.11.2018



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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Haldor Fosstveit
Takstmann:	Hans Tarjei Midtbø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.10.2018. - Hans Tarjei Midtbø. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 97545770 - Haldor Fosstveit. Eier. Tlf. 97096752

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Hjemmelovergang:	1996 Type: Tvangssalg
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fint til i Åmdals Verk sentrum, med utsyn sydover.
Bebyggelsen:	Området rundt består av eneboliger, skole, næringslokaler, butikk mm. Friluftsområder like ved.
Standard:	Boligen er oppført i mur og bindingsverk og har konstruksjonsmessig standard fra byggeår. Utvendig og innvendig fremstår boligen i god bruksstand, normalt og noe utvidet vedlikehold må allikevel påregnes.
Om tomten:	Tomten har innkjørsel fra offentlig vei, opparbeidet med gruset stikkvei inn mot inngangsparti. Resterende areal er plener og naturtomt.
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.
Andre forhold:	Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0833 TOKKE Gnr: 143 Bnr: 109
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 290 m ² Arealkilde: Jmf. målebrev.
Hjemmelshaver:	Haldor Fosstveit
Adresse:	Doktorvegen 48, 3882 ÅMDALS VERK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.10.2018		Fremvist		
seeiendom.no	05.11.2018		Innhentet		
Eier/rekvirent	19.10.2018	På befaring			


Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Utfylt egenerklæring samsvarer med det takstmannen har fått opplyst og registrert på befaringen.	

Andre forhold

Forsikring:	Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 7 000. Ansatt årspremie.
Skattetakst:	Ikke innhentet.
Ligningsverdi:	Ikke innhentet.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig	
	Byggeår: 1986 Kilde: iflg. eier

Arealer


Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	87	80	80		
Kjeller	85	73	57	16	S-rom = boder
Sum bygning:	172	153	137	16	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang/trapperom, bad, kjøkken, stue, 2 soverom	
Kjeller	Trappegang, vindfang, vaskerom, kjellerstue, bad, soverom	Matbod, bod

Redskapsbod

Redskapsbod	
	Byggeår: 2008 Kilde: Ca. byggeår iflg. eier.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	8	7		7	
Sum bygning:	8	7	0	7	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

Konstruksjoner

Utendørs

Drenering - Utendørs		
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Ukjent drenering, om dette finnes er det fra byggetiden. Det er synlig fuktsikring inn mot murer ved bakkenivå på nordveggen, jord/grusmasser er fylt inntil mur. Usikkert om det er pusset mur under bakkenivå.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe fuktmerker og saltutslag på innvendige murer, kan tyde på fuktopptak fra grunnen og fra fuktvandring i murer. Utbedring og tiltak for fuktsikring må påregnes. Takrennenedløp er ført ned i rør i bakken, usikkert om disse er ført videre til kommunal vann/avløpssystem eller ut i grunnen. Det er imidlertid lite fuktlukt innvendig i kjeller.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Terrenghorhold - Utendørs

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse:	Terrenget rundt huset består av plener og gruset parkeringsareal ved inngang. Bak huset er det skråning med naturtomt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fint opparbeidet terreng ved parkering/inngang til boligen og plenarealer. Tomten har to nivåer og skrå oppover bak huset (nord/øst). Enkelte støttemurer og trapper er etablert på terreng, disse har behov for vedlikehold.

TG: 1

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt

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

TG: 1

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Ukjente masser og isolering i grunnen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antas det er noe naturlig drenerende masser under boligens fundamenter, div. sprekker/riss i murer er registrert, men anses som moderate og normale på murer/boliger på denne alder og med tilfylte masser mot utside. Blir vurdert til generelt stabil grunn ut fra observasjoner gjort på synlig betonggolv og murer. I kjeller er det registrert mindre fuktverdier (måling med fuktapparat) på/i overgangen golv/veggflater ved langveggen mot nord.

TG: 1

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Støpt plate på mark i hele kjelleren.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige betonggulv med normale forvittringer, sprekke og slitasje. Antas det er underliggende lastbærende isolasjon og fuktspærre, ut fra alder. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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:	Kjelleretasjen har murvegger av 250 mm. lettlinkerblokker. Vegger over mur er oppført i bindingsverk med 150 mm. tykkelse, dette kan være 100 mm. bindingsverk og utlektet 50 mm.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen fremstår hel og solid. Ingen spesielle avvik av betydning er registrert bortsett fra sprekke/riss i murvegger. Bindingsverksvegger med 150 mm tykkelse, antas det er tilsvarende isolasjonstykkelse. Utvendig montert asfalt vindtettpate og lekte før kledningsbord, som består av tømmermannskledning. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Utvendige overflater på mur og treverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige murer er stenkpusset, enkelte sprekker/riss finnes. Trekledning med behandlede overflater, noe værslitasje og tørkesprekker finnes men generelt godt vedlikeholdt. Alt er malt 2 strøk i 2018. TG: 1 <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:	Alle vinduer er fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjeller: 2/3 lags isolerte vinduer, sidehengslet med toppsving. 1 etasje: 3 lags isolerte vinduer, stue har fastkarm, ellers i 1 etg. har vinduer sidehengsling og toppsving. Alle fremstår med normale aldriings og bruksslitasje innvendig, stikkprøver på åpne/lukke mekanismer fungerte fint. 2 vinduer er punkterte. Utvendig vannbrett med beslag i 1 etg, pusset inn i mur i kjeller. Alle vinduer er malt på utsiden i 2018. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Boligen har en inngangsdør og en boddør i kjelleretg, to terrassedører i 1 etg. Inngangsdør er en org. "teak" dør med glassfelt. Terrassedører med 2 lags isolerglass. Uisolert, tett dør til kjellerbod.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdører fremstår med slitasjer og trenger vedlikehold/justering, samt at de har svakheter mht. isoleringsevne. Bør påregnes å byttes. Begge terrassedører har punkterte glassruter. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innerdører består i hovedsak av slette plate/finerdører og heltre dører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruks og aldringsslitasje, noen har mindre skader. Enkelte trenger justering.

TG: 1

Takkonstruksjon - Enebolig

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

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Takkonstruksjonen er oppbygd som valmtak av prefabrikerte W-takstoler på cc. ca. 600 mm. Det er en møneretning. Adkomst til loft er via loftsluke som er plassert i soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjonen fremstår bra. Det er undertak av sutaksplater samt kledd gesimser med luftespalter. Det ble registrert lekkasjer/fukt på befaringen i nærheten og nedenfor pipa. Her må det påregnes en reparasjon/utbedring da lekkasjen er aktiv. Det er ca. 150-200 mm. mineralull i taket, (rockwool uten papirlag), noe oppretting/utbedring av isoalsjonen anbefales. På loftet er det plassert et aggregat som som er tilkoblet avtrekksventiler på badet og kjøkken. Aggregat, filter mm. med ukjent tilstand men var funksjonelt på befaringdagen. Det bør allikevel kontrolleres/vedlikeholdes. Utvendig: pannebord o.l. trenger div. vedlikehold.

TG: 1

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Takflater er tekket med betongstein, denne er fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte skader, mosegroing og generell slitasje er registrert på taktekkingen, og pga. alder og tilstand bør denne vurderes å fornyes. Ved lekkasjepunkt i nærheten av pipa, må steinen fjernes for reparasjon av lekter, undertak osv.

TG: 2

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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


Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Stigetrinn, takfotbeslag, vindusbeslag og pipebeslag av stål/bly. Renner/nedløp av plast.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alt av beslag samt renner og nedløp antas er fra byggeår. Beslag gis TG 2 for alder og skader/avflassing av plastbelegg, det samme for plastrenner/nedløp. Pipebeslag må fornyes, lekkasjen antas er ifbm. dette.

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:	Utvendig tretrapp fra terrassedør ned til mark, innvendig er det en svingtrapp i behandlet furu mellom etasjene.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendig tretrapp i normalt god stand for alder, div. slitasjer, knirk o.l. i trinn og på rekkverk/håndlist. Avvik på avstander mellom trinn og rekkverksspiler ifht. dagens krav til trapper.	TG: 2 


Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse ut fra stue, ca. 17 kvm.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Plattingen er bygget opp av impregnerte materialer, og fundamentert med ringmur til grunn. Normalt godt vedlikeholdt, nytt rekkverk og golvbord i 2017. I tillegg en lufteveranda ut fra et soverom, på ca. 6 kvm. Nytt rekkverk også på denne.	TG: 1 

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:	Det er en pipe i boligen, denne er oppført i element og fundamentert på støpt støpt golv i kjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipen har beslag i nedre del mot taktekkingen, over beslag er det puss og topphette/ beslag. Innvendige synlige pipeflater i kjeller er pusset, i 1 etg. er pipe og brannmur forblendet med teglstein. Stuer i begge etasjer har montert vedovn, med ok avstand til brennbart materiale. Røykinnføring fra vedovn i stue 1 etasje må tettes forskriftsmessig. Sotluke med tilkomst i kjeller. Ingen sprekker/riss av betydning i pipe eller brannmurer. Det skal være god trekk i pipa.	TG: 1 

Etasjeskillere - Enebolig

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

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Bjelkelag av tre i etasjeskillet, med plater i kjellerhimling. Antas det er isolert i etasjeskillet/ bjelkelaget med 200 mm. isolasjon	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskille med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen store eller vesentlige skjevheter, svikt e.l. er registrert i etasjeskillet. Mindre avvik vil som regel alltid kunne påvises, men som er innenfor akseptable verdier.	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 - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Belegg på gulv med oppkant vegg, det er ikke varmekabler i rommet. Ikke påvist negative verdier ved fuktmåling på befaringen. Sluk ved/under badekar.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Aldrings og bruksslitasjer, men ingen direkte skader. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Vegger har Respatex baderomsplater montert uten sokkellist.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Plater/tapet har noe sprekker i skjøter, misfarging o.l, fuktmålinger påviste imidlertid ingen negative verdier (stikkprøver). Veggflater bør påregnes en oppgradering. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Himling består av malte plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand/aldringsslitasjer. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Badet inneholder håndvask m/speil/overskap, badekar og wc.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredninger og garnityr fungerer normalt for alder. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Mekanisk ventilering.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er montert en ventil i himling som er koblet til et aggregat på loftet, og videre med slange opp i taklyre. I tillegg er det vindu. Alt er fra byggeår. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Vaskerom - Enebolig	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier 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 besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Vaskerom	
Beskrivelse:	Vaskerom generelt: støpt gulv med malt overflate, lokalt fall til sluk. Det er nedstøpte varmekabler. Vegger består av murflater, plater i himling. Innredninger/vvs består av en stål skyllekum, vv tank, inntaksledning for vann og eldre/originalt vann/avløpsrør, kraner osv. Vannrør av kobber og avløpsrør i plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rommet generelt har enkel standard. Innredninger og vvs fungerte på befaringsdagen. Det er gjennomgang inn til matboden. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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.	

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Belegg på golv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Originalt belegg, normal tilstand/slitasjer på overflater.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Vegger har platekledning med tapet.	
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 utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader utover normale bruksslitasjer.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Himling består av plater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er merker og svellinger etter taklekkasjen, utbedring bør regnes med.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Hvit, original innredning med profilerte fronter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning i sponutførelse, montert benkebeslag/stålkum, komfyr og avtrekksvifte som har utkast/slange opp i taklyre. Laminert benkeplate med sponkjerne, innredningen generelt fremstår bruksslitt. Forøvrig vann og avløpsrør av kobber og plast.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Belegg på golv med oppkant vegg. Sluk under dusjkabinett, rommet har nedstøpte varmekabler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble lagt nytt belegg i 2018, fremstår i bra stand.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Vegger har platekledninger med våtromstapet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Originale veggflater, div. sprekker i hjørner mm. finnes.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Himling består av malte plater (takess).	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand/aldringsslitasjer.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Badet inneholder håndvask, wc og dusjkabinett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredninger og garnityr fungerer normalt for alder. Vann og avløpsrør er av kobber og plast, synlig montert. Enkelte nye rørkomponenter ved montering av wc og kabinett etter at nytt belegg ble lagt.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bad	
Beskrivelse:	Mekanisk ventilering.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er montert en ventil i himling som er koblet til et avtrekks-aggregat på loftet, og videre med slange opp i taklyre. I tillegg en klaffventil i yttervegg. Det er ikke vindu i rommet.
TG: 1 <input type="checkbox"/> <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 - 1. etasje	
Beskrivelse:	Golvoverflater består av belegg og laminat.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Moderat til noe bruksslitasje i enkelte rom.
TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje	
Beskrivelse:	Vegger har plater m/tapet, malte plater og baderomsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av glassfiberbev, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt normale aldrings og bruksslitasjer, men noen flater har sprekker i skjøter, spikerhull, avflassing o.l.
TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Overflater på innvendig himling - 1. etasje	
Beskrivelse:	Himling består av malte plater (takess).
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldringsslitastjer. Enkelte flater med sprekker i skjøter ol, mindre svanker/ujavnheter finnes. I stue og kjøkken er det synlige merker og svellinger i platene, dette skyldes taklekkasjen. Ny himling, isolasjon osv. bør påregnes her.
TG: 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Overflater på innvendige gulv - Kjeller	
Beskrivelse:	Golvoverflater består av belegg, teppe, malt betong og fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 6 - 12 år. Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefilt er 8 - 17 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale bruksslitasjer og forvitring for alder på støpte flater. Mindre fuktverdier er registrert i rom som har synlige betongflater/murvegger. Belegg og teppe med div. slitastjer. Golv i vf, gang og bad har varmekabler. Flere golv vil være naturlig å oppgradere.
TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Overflater på innvendige vegger - Kjeller	
Beskrivelse:	Vegger har pussede murflater, malte plater, tapet og trepanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Murflater har enkelte sprekker/riss, øvrige flater med div. slitastjer/tilstand.
TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Overflater på innvendig himling - Kjeller

Beskrivelse:	Himling består av malte plater (takess).	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand/aldringsslitasjer.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <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.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Vannrør hovedsaklig av kobber og avløpsrør av plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige lekkasjer eller skader på røropplegget på befaringsdagen. I vaskerom er det montert en OSO vvt, på ca.200 liter, fra 2007. I dette rommet er det også inntaksledning for vann, dette er koblet til offentlig vannforsyning. Det gjøres oppmerksom på at kobberrør med denne alder kan ligge an til levetidsskader i form av korrosjon. (Sintef anbefalte brukstid på kobberrør er ca. 30 år) Ute ved innkjøringen til tomta finnes også en hovedstoppekran, denne stenger alt vann til boligen fra det offentlige systemet.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Andre sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpssystem.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eiendommen er tilkoblet offentlig avløpsanlegg. Originale avløpsrør av plast. Den offentlige bunnledningen/røret for slam krysser tomta utenfor terrassen.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Andre varmeinstallasjoner

Beskrivelse:	Oppvarming.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boligen blir oppvarmet med strøm og ved.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Brannslukking, generelt

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringskap med automatsikringer befinner seg i vindfang (kjelleretasjen), hovedsikringer er plassert i en bod innenfor vaskerommet. Det opplyses om at samsvarserklæring eller kontrolldokument skal foreligge, dette skal være overlevert eier av anlegget fra utførende elektriker. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og/eller oppdatert kontrolldokumentasjon. (Ref: Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sikringskap fra byggeår uten oppgraderinger. Ledningsnettet ligger åpent og skjult installert. Det var ikke tilgjengelig kontrolldokument på anlegget. Det bør inn en el. fagmann for kontroll av det elektriske anlegget.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Annet fast inventar - Kjeller / Kjellerstue

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er tilkoblet en liten vedovn, denne er plassert på en flislagt sokkel.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	---

Redskapsbod

Bygning generelt - Redskapsbod

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Bod oppført i enkle konstruksjoner. Bygningen har punktfundamenter til mark, vegger av plankeverk sammensatt som laft og saltak tekket med stålplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Praktisk bod i normalt god stand, behov for vanlig vedlikehold.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (ansatt beløp) (pr. mnd. Kr. 1 250)	Kr.	15 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 83)	Kr.	1 000
Forsikring (pr. mnd. Kr. 583)	Kr.	7 000
Strøm (variabelt) (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Sum årlige kostnader	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 124 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 350 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 774 000	
Redskapsbod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	21 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 4 000	
Sum teknisk verdi – Redskapsbod	Kr.	17 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 791 000	

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.

Normal tomtekostnad:	Kr.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet:	Kr.	50 000
Sum tomteverdi:	Kr.	300 000

Matrikkel: Gnr 143: Bnr 109
Kommune: 0833 TOKKE KOMMUNE
Adresse: Doktorvegen 48, 3882 ÅMDALS VERK

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



Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 091 000
---	-----	-----------

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

