

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

**Stemhølen 24, 4400 FLEKKEFJORD**

Gnr 71: Bnr 231  
1004 FLEKKEFJORD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Takstmann André Tveida**  
Telefon: 975 33 250  
E-post: [andre@byggogtomt.no](mailto:andre@byggogtomt.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Egersund Bygg og Tomteutvikling AS**  
Postboks 407, 4379 EGRSUND  
Telefon: 51 46 18 90  
Organisasjonsnr: 990 003 157

Dato befaring: 05.03.2019  
Utskriftsdato: 11.03.2019  
Oppdrag nr: 8357



957b8d

## 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 trykgheten 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

Opplysninger angående tomteareal og hjemmelshaver er hentet fra Eiendomsverdi AS.  
Det er ikke opplysninger fra eier.

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

## Konklusjon tilstand

Bygning virker solid bygget, men er slitt og det må påregnes en del kostnader til renovering. Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Boligen ligger i etablert boligfelt med opparbeidet og solrik tomt. Boligen ligger like ved vannet Hølen som blant annet gir muligheter for bading og andre aktiviteter. Det er ca 3 km. til Flekkefjord sentrum.

Boligen er slitt og det må påregnes en del kostnader til renovering. Dette trekker verdien en del ned.

Verdien er satt ut fra ovennevnte og salg i område.

**Markedsverdi (normal salgsverdi)**

**Kr. 1 490 000**

EGERSUND, 11.03.2019



Takstmann André Tveida  
Telefon: 975 33 250

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Johnny Thomsen
Takstmann:	André Tveida
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.03.2019. - Johnny Thomsen. Eier. Tlf. 481 31 697 - André Tveida. Takstmann. Tlf. 975 33 250

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Boligen ligger sentralt plassert i boligområde ca 3km fra Flekkefjord sentrum.
Bebyggelsen:	Enebolig i to etasjer.
Standard:	Boligen har normal standard.
Om tomten:	Tomt er skrånende og er opparbeidet med hage og gårdsrom.
Adkomstvei:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Tilknytning vann:	Tilknytning av vann er ikke opplyst.
Tilknytning avløp:	Tilknytning av avløp er ikke opplyst.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1004 FLEKKEFJORD Gnr: 71 Bnr: 231
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Johnny Thomsen
Adresse:	Stemhølen 24, 4400 FLEKKEFJORD

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		
Eier	05.03.2019	Det er ikke opplysninger fra eier.			
Megler	28.02.2019	Meglers opplysninger er gitt ved rekvirering.			

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 utfylt.

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1965 Kilde: Byggeår er opplyst i Eiendomsverdi.
Anvendelse:	Bolig er bebodd av eier.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	97	90	90		
Kjeller	93	82	59	23	
Sum bygning:	190	172	149	23	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
BRA er oppmålt på stedet mens BTA er skjønnsmessig beregnet og kan avvike noe.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, bad/wc, soverom	
Kjeller	Gang, 3 soverom, wc	Bod/vaskekjeller

## Carport

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Byggeår er ikke kjent
Anvendelse:	Biloppstilling.

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




Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Bygningen er helt åpent i fronten og er regnet som en carport. Arealet er derfor ikke oppmålt.	

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

# Konstruksjoner


## Enebolig

Bygning generelt - Enebolig	
<b>Bygning, generelt</b>	
Beskrivelse:	Det er sannsynligvis krypkjeller under deler av kjellergulv. Området er ikke kontrollert da det ikke ble observert tilgang på befaring.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er viktig med god lufting ettersom krypkjeller er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fukt/råteskader. Det anbefales å legge plast på grunn i krypkjeller for å stoppe jordfukt fra grunn i å stige opp i kryprommet/konstruksjonen.  Det anbefales å opprette tilgang for kontroll. Tg er satt med tanke på alder.
	TG: 2 
<b>Overflater, generelt - 1. etasje</b>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boligen er slitt og må påregnes en totalreovering.
	TG: 2 
<b>Grunn og fundamenter - Enebolig</b>	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
<b>Direkte fundamentering</b>	
Beskrivelse:	Ved befaring ble det ikke funnet noen unormale svekkelser/skjevheter slik at grunnforhold sannsynligvis er stabile.
<b>Drenering - Enebolig</b>	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
<b>Drenering</b>	
Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er sannsynligvis fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er salt/kalkutslag og fuktmissfarginger innvendig på grunnmur som følge av fuktvandring gjennom betong. Dette tyder på at fukt trekker inn/opp fra grunn og at utvendig drenering og/eller fuktsikring av grunnmur er noe defekt.  Saltutslag forekkes ofte med soppangrep, men fenomenet skyldes at vannløselige salter i murverk løses opp og transporteres med fuktigheten til overflaten av murverket. Når vannet fordampes, utkrystalliseres saltene i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er hvite og utstående krystaller.  Saltutslag kan føre til at maling og puss sprenges løs fra veggen på grunn av krystalliseringen som frigjøres da saltene feller ut. Dette gir ingen alvorlige svekkelser, men eventuelt kosmetiske skader.  Det er ikke nødvendig å gjøre tiltak mot selve saltutslaget, men forekomsten indikerer en fukttransport som kan føre til et fuktproblem. Dersom man bygger inn en slik vegg eller lagrer gjenstander mot slike overflater kan ytterligere fuktproblemer oppstå. God ventilering av kjeller er viktig med tanke på fukt.  Nærmere undersøkelse av dreneringen er ikke utført da dette krever spesielt utstyr.
	TG: 3 


## 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 er utført i betong/trekonstruksjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Yttervegger virker solid bygget etter datidens byggemetoder og det er ikke funnet noen tegn til svekkelser. Tg er satt med hensyn til alder.	TG: 2 


### Utvendige overflater

Beskrivelse:	Yttervegger i trekonstruksjon er kledd med trekledning. Øvrige vegger i ubehandlet betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trekledningen har generell alders- og værslitasje, og det må påregnes noe fukt/råteskader.	TG: 2 


## 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:	Vinduer er utført i trekonstruksjon med koblet glass og enkle glass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer er slitte og preget av alder, og må påregnes å byttes.	TG: 3 

### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører er utført i trekonstruksjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdører er generelt slitte og preget av alder og må påregnes å skiftes.  Kjellerdør er av nyere alder og i forholdsvis god stand.	TG: 3 


### Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendige dører er av typen formpresset og er sannsynligvis fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dører er generelt slitte og preget av alderen.	TG: 3 

## Takkonstruksjon - Enebolig

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

### Takkonstruksjoner


Beskrivelse:	Yttertak er konstruert som et saltak i trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noen mindre skjevhet i taket etter naturlige bevegelser pga alder. Taket er bare kontrollert fra utsiden, da det ikke er tilgang til kryploft. Det anbefales å opprette tilgang for kontroll av kryploft.  Over deler av rom i kjeller er det flat takkonstruksjon. (terrasse ut fra stue) Slike konstruksjoner er risikokonstruksjon med tanke på lekkasje/fukt. Må ses i sammen med punktet terrasser.	TG: 2 



### Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.


#### Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er teknet med takstein.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstein har generell værslitasje og fremstår som noe slitt. (sett fra bakken)	TG: 2 

### Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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


#### Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp er utført i plast.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takrenner er noe slitt og preget av alder. Nedløpsrør er bare ledet til bakken og ikke bort fra bolig. Dette fører til økt fuktpress mot grunnmur.	TG: 2 


### Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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


#### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig trapp er i trekonstruksjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappen er slitt og har noe skjevheter.	TG: 2 

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse er bygget i trekonstruksjon. Terrasse ut fra stue er teknet med sink. Terrasse på baksiden med terrassebord.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Balkong er teknet med sink. Sinken er preget av alderen og er slitt. Terrasse har generell værslitasje på overflater. Det er fukt/råteskader i underkledning noe som tyder på lekkasjer.  Terrasse ved inngang ligger på bakken slik at det er fare for fuktskader i underliggende konstruksjon, terrassen er ellers slitt og preget av alder.	TG: 3 

#### Trapper og ramper - 1. etasje

Beskrivelse:	Trapp i trekonstruksjon mellom etasjene.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjellertrapp er noe slitt og preget av alder.	TG: 2 

### 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.

<b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>	
Beskrivelse:	Utvendig er pipe pusset.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe er slitt utvendig og bør behandles/vedlikeholdes. Tilstand innvendig i pipen er ikke vurdert da det krever spesialutstyr. Tg er satt med tanke på alder og normal slitasje.

TG: 2



<b>Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje / Stue</b>	
Beskrivelse:	Det er vedovn i stuen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ovnen er i forholdsvis god stand, men har noe bruksslitasje.

TG: 1



<b>Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje / Gang</b>	
Beskrivelse:	Det er montert ovn i gangen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ovnen er slitt og det er sprekkskader rundt røykløp i pipen.

TG: 3



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

<b>Overflater, generelt - 1. etasje / Bad/wc</b>	
Beskrivelse:	Det er belegg på gulvet, og fliser og tapet på veggene. Badet er innredet med dusjkabinett, wc og servant.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badet er slitt og må påregnes en totalrenovering. Sluk ligger plassert under innredning, sluk og fall til sluk er dermed ikke kontrollert.

TG: 3



<b>Toalettrom - Enebolig</b>	
Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.	

<b>Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Wc</b>	
Beskrivelse:	Innredning består av Wc. Rommet er plassert delvis under trapp, og store deler av rommet har derfor lav høyde.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rom og utstyr er slitt og preget av alder.

TG: 2



<b>Kjøkken - Enebolig</b>	
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

<b>Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken</b>	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i prefabrikkert type.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet er slitt og må påregnes å byttes.


TG: 3



### 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.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vann og avløpsrør er gammelt og utført i varierende material. Det er fare for en del slitasje av rør. Kontroll av rørlegger anbefales.	TG: 2 
---------------------------------------	---	--

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder er på ca 200 liter og er plassert i bod/vaskekjeller.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsbereder fungerte ved befaring normalt. Tilstandsgrad er satt med tanke på alder og normal slitasje.

#### Varme, generelt

Beskrivelse:	Det er montert en luft til luft varmepumpe. Denne er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.
--------------	--

### 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:	Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede da det kreves spesialkompetanse. Det gjøres oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen dersom det er gjort noe med det elektriske anlegget etter 1999.
--------------	--

## Carport

### Bygning generelt - Carport

<b>Bygning, generelt</b>		
Beskrivelse:	Bygningen er oppført i betong og leca.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er slitt og preget av alder og har noen sprekkskader.	TG: 2 

## Beregninger

<b>Teknisk verdi bygninger</b>			
<b>Enebolig</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 440 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 600 000	
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>			<b>Kr. 1 840 000</b>
<b>Carport</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0	
<b>Sum teknisk verdi – Carport</b>			<b>Kr. 0</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>			<b>Kr. 1 840 000</b>