

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

## Storgård 3, 3840 SELJORD

Gnr 43: Bnr 234

0828 SELJORD KOMMUNE

Enebolig med 3 sekjoner/boenheter



SERTIFISERT TAKSTMANN

**Hans Tarjei Midtbø**

Telefon: 975 45 770

E-post: [htm@midtbobygg.no](mailto:htm@midtbobygg.no)

Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK

**Midtbø Bygg AS**

Bandakslivegen 253, 3849 VRÅLIOSEN

Telefon: 975 45 770

Organisasjonsnr: 984 061 579

Dato befaring: 09.05.2019

Utskriftsdato: 28.08.2019

Oppdragsnr: 1851

Referansenr: e399b07



e399b07

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:  
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/85e5f6f9-30af-47c6-9b5d-9c8d77489d33>

## 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 takstmansens 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 takstmansskjønn.

### 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

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. For eks. blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. På befaringen 09.05-19 var det ikke tilgjengelig nøkler til boligen og innvendig befaring ble ikke foretatt. Ny befaring 15/8, da var to av tre enheter tilgjengelige.

## 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

Enebolig over to plan, beliggende i nærheten av Seljord sentrum. Bygningen er inndelt med tre enheter, to leiligheter i U-etasje og hovedenheten i etasje over. Fundamentering består av støpt plate på mark og isolert ringmur. Alle yttervegger av tre i begge etasjer er oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon. Trebjelkelag i etasjeskillet. Saltak utført med prefabr. takstoler, taket er tekket med stålplater. Renner/nedløp og alt av øvrige beslag er av plastbelagt stål. Innvendig har boligen parkett, laminat og flis på golv, vegger og himlinger har malte platekledninger og fliser. Alle rom/flater inn- og utvendig fremstår i normalt god stand, enkelte steder har behov for sparkling/maling. Golv, vegger og tak har dimensjoner/krav og energieffektivitet som er bygget opp etter TEK 10. Tomten rundt huset er i to nivåer og består av steinfyllt vei/parkeringsplass samt støttemurer i skråninger mm. Utvendige arbeider er ikke ferdigstilt. Generelt fremstår bygningen/eiendommen i god teknisk stand, de bygningsmessige arbeider er tilnærmet ferdigstilt men vvs. arbeider, el, ventilasjon mm. er imidlertid ikke ferdig montert/tilkoblet. Det gjenstår en del arbeider før det kan søkes om ferdig attest.

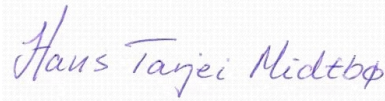
## Markeds- og låneverdi

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.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>

VRÁLIOSEN, 28.08.2019



Hans Tarjei Midtbø  
Byggmester/Autorisert takstmann  
Telefon: 975 45 770

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Wexels DA
Takstmann:	Hans Tarjei Midtbø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.05.2019. - Hans Tarjei Midtbø. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 97545770 - Ingar Reinskås. Eier. Tlf. 95928495

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig med 3 sekjoner/boenheter
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fint til i nærheten av Seljord sentrum, med utsikt i sør/østlig retning. Det er gode solforhold på tomten.
Bebyggelsen:	Rundt eiendommen består bebyggelsen av eneboliger, barnehage, skole, mm. Friluftsområder i nærheten.
Standard:	Boligen er oppført i mur og bindingsverk over to plan og har standard fra byggeår. Utvendig og innvendig fremstår boligen i god stand, det er imidlertid en del gjenstående arbeider på vvs. rør, el. installasjon og innredninger på våtrom mm.
Om tomten:	Tomten har privat adkomst fra offentlig vei, opparbeidet med gruset innkjørsel og parkeringsplasser, øvrige arealer er steinlagte støttemurer samt skråninger/naturtomt. Området er forøvrig regulert.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vannforsyning (pr. idag ikke tilkoblet).
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsanlegg (pr. idag ikke tilkoblet).
Andre forhold:	Takstmann har innhentet "takstpakke" fra Infoland som inneholder kartutsnitt m/areal, kommunale avgifter/ evnt. utestående avgifter og bygningstegninger. I tillegg grunnbokutskrift fra seeiendom.no. Arealer i boligen beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det foreligger ikke ferdigattest på boligen. Det hviler heftelser på eiendommen. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen/ene.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0828 SELJORD Gnr: 43 Bnr: 234
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	980,1 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkel info.
Hjemmelshaver:	Ingar Reinskås
Adresse:	Storgård 3, 3840 SELJORD


Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2019		Ikke fremvist		
Eier	09.05.2019	På befaring			
seeiendom	10.05.2019		Innhentet		
Off. opplysninger/ Infoland	10.05.2019	Mail	Innhentet		
Eier (bygningstekniske opplysninger)	23.10.2018	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.
Egenerklæring er ikke mottatt.

Andre forhold	
Forsikring:	Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 9 000. Ansatt årspremie.
Skattetakst:	Ikke innhentet.
Ligningsverdi:	Ikke innhentet.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

Enebolig med 3 boenheter/seksjoner	
	Byggeår: 2017 Kilde: iflg. 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	171	152	138	14	S-rom = ut- og innvendig bod
Underetasje U0101	82	71	66	5	S-rom = tekn. rom/bod
Underetasje U0102	82	70	65	5	S-rom = tekn. rom/bod
Sum bygning:	335	293	269	24	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Kjøkken, stue, vaskerom, hall/entre, bad, gang, 3 soverom	Bod, utvendig bod
Underetasje U0101	Vindfang/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom	Teknisk rom/bod
Underetasje U0102	Vindfang/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom, bad/vaskerom	Teknisk rom/bod

## Konstruksjoner

### Utendørs

Drenering - Utendørs	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Tomten er tilført mye stein som fungerer som naturlig drenering, i tillegg enkelte drenerør. Nedløpsrør fra takrenner er ført ned til mur/bakkenivå, pr. idag ikke tilkoblet drenerør på øvresiden. Dette medfører at vann renner inn på treverk/mur og forårsaker vannskader på disse bygningsdelene (svært uheldig slik det står idag). Utvendig "mur" består av isolerte ringmurslementer m/platoon-grunnmursplast samt synlige ringmurselement med og uten steniplater/forblending.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige kapillærsug/fuktopptak i murer, men murveggen som er under bakkenivå blir tilført vann/fukt slik takrennedløp er avsluttet pr. idag. Dette bør utbedres, egen Tg 2 for disse forholdene. Tomten er gravd ut i leiregrunn og tilbakefylt med stein/pukk/grus.
	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Terrengforhold - 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:	Terreng på eiendommen består av gruset stikkvei/innkjørsel og tun. Øvrige arealer består av naturtomt og steinlagte støttemurer og skråninger. Tomten er ikke ferdig opparbeidet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tomten er i to nivåer, det er etablert solide steinmurer i nettingkasser (Gabion murer) i plan med øvre nivå. Det er pr. idag ikke ferdigstilt adkomst til leiligheten i U-etasje, her må det etableres trapper eller gangvei. Disse enheten vil evt. ha biloppstillingsplass på øvre nivå. Det er tenkt garasje på tomten, det er tilført vannledning i grunnen bort til tenkt plassering av denne. Tg 2 gis for uferdige arbeider.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

Bygning generelt - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Konstruksjonsmessig standard fra byggeår. Det er generelt utført normalt godt håndverk ut- og innvendig, det blir opplyst at bygningen er oppført av firma med utenlandske eiere/arbeidere, men at Norsk standard/byggeskikk er fulgt. Boligen har delvis ringmur med støpt plate i u-etg, bindingsverksvegger i to etasjer 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 normaltstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført iht. de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø 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. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Boligen (med 3 seksjoner) er tilnærmet ferdigstilt bygningsmessig men ikke tatt i bruk, har stått tom fra utgangen av 2017 og frem til idag. Dette medfører at boligen/rom innvendig forringes da det ikke er tilkoblet ventilasjon eller annet avtrekk. Det luftes sporadisk med vinduer idag.</p> <p>Innvendige overflater har minimalt/normalt 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).</p> <p>En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er begrenset kommentert.</p>	TG: 1 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	-----------------------------------

### Grunn og fundamenter - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Komprimerte stein og grusmasser i grunnen. Murer består av isolerte ringmurselementer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Drenerende stein/grusmasser under boligens fundamenter. Det er ikke registrert riss/sprekker av betydning i murer, blir vurdert til generelt stabil grunn ut fra disse observasjoner.</p> <p>Mur mot tun i øvre nivå er imidlertid ikke synlig, fylt helt opp med drenerende masser på utsiden.</p>	TG: 1 <input type="checkbox"/>

#### Gulv på grunn

Beskrivelse:	Isolert, støpt plate på mark i U-etg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle avvik på støpt golv. Det ligger radonduk/fuktsperre og lastbærende isolasjon under støpt plate. Alle rom i U-etg. har elektrisk varme.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

### Drenering - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

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

#### Drenering, bearbeidet terreng

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		
---------------------------------------	--	--

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Yttervegger

Beskrivelse:	I U-etagen består vegg av isolerte ringmurs-elementer kombinert med bindingsverksvegger (skal være lydskille mellom leilighetene). Vegger over mur er oppført i bindingsverk av 48x198 mm. stendere.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen fremstår hel og solid. Ingen spesielle avvik av betydning er registrert. Det er 200 mm bindingsverksdimensjoner/mineralull. Dampspørre kan/skal være montert mellom bindingsverk og innv. påføring. Utvendig bindingsverk har montert vindtettsjikt, ca. 30 mm. utlekting og liggende, falset trekledning.	TG: 1 <input type="checkbox"/>



Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Utvendige overflater på treverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trekledning er generelt i fin stand, normalt vedlikehold/overflatebehandling må påregnes. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

### Vinduer og dører - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

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

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer fra byggeår i hele boligen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nordan vinduer med 3 lags isolerglass og utenpåliggende sprosser. De fleste er sidehengslet. Enkelte er utsatt for fuktpåvirkninger i perioden boligen har stått ubrukt, disse må justeres. Utvendig er det ikke beslag over vinduene, dette medfører at fukt kan komme inn i treverket mellom belistning og veggkledning. Bør monteres beslag. <span style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Boligen har en inngangsdør og terrassedør inn til hver enhet. (tot. 7 dører, alle fra byggeår). Terrassedører med glassfelt og sprosser, disse er levert/prod. av Nordan.  I tillegg en dør uten vindu inn til utvendig bod.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle ytterdører er isolerte. Samtlige fremstår i normalt god stand, mindre slitasjer/skader finnes. Noen bør justeres. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

### Innvendige dører

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle innerdører består av MDF formpressede speildører, fremstår i god stand, enkelte kan justeres. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

### Takkonstruksjon - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

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

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Takkonstruksjonen er oppbygd som saltak av prefabrikerte takstoler, det er to møneretninger. Ingen synlige lekkasjer/fukt på befangene. Takstolene er montert på toppsvill av vegger i 2 etasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjonen fremstår bra ut fra observasjoner vurdert fra innvendige himlinger i 2 etg. samt utvendige utstikk o.l. Det er luftesjikt og ca. 300 mm. mineralull i taket. Det er åpne gesimser. Vindskier, pannebord og div. beslag fremstår i normalt god stand. <span style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

### Taktekking - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

#### Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Takflater er tekket med stålplater. Undertak av Tyvekduk, sløyfer og lekter før yttertekkingen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekkingen fremstår i god stand, det er allikevel enkelte bulker/skader på profilene.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Renner, nedløp og beslag - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

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

#### Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takfotbeslag, renner/nedløp, vindusbeslag og pipebeslag av plastbelagt stål.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alt av renner, nedløp og øvrige beslag fra byggeår, alt i normalt god stand for alder. Nedløp på øvresiden må ferdigstilles.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

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

#### Trapper og ramper

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering:	Det er ingen inn- eller utvendige trapper. Utvendig må det etableres tilgang til enhetene i U-etasje, dette kan være trapper på mark. I tillegg må det etableres trapper/plattinger ved inngangsdører.

#### Balkonger, terrasser ol.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Leilighetene i U-etg. har hver sin platting på ca. 5 kvm. med adkomst fra stuen. Hovedetasjen har ca. 10 kvm. veranda fordelt på to sider, adkomst fra stue og ett soverom. Terrasser med rekkverk osv. i god utførelse.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	--

### Piper og ildsteder - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

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 to piper i boligen, begge er oppført i stålelement. En pipe starter i U-etg, kun en leilighet har ildsted. Den andre starter i 1 etasje (benyttes kun for ildsted i hovedetasjen). Ingen av pipene er tatt i bruk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipene er helbeslått over tak, det er ikke montert godkjent stigetrinn/adkomst for feier. OK avstander til brennbart materiale ved ildsteder. Div. mindre arbeider gjenstår ved ildsted i 1 etg.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Etasjeskillere - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

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

#### Frittstående dekker

Beskrivelse:	Bjelkelag av tre i etasjeskillene, med lydhimling/gips i underkant. Det er ca. 300 mm. dim. på bjelker.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere 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. I 1 etg. er det lagt trinnlydsplater.

TG: 1

### Bad - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

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 badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje U0101 / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Rom generelt: flislagte gulv og veggflater, skal være utført etter våtromsnormer. Elektrisk varme i golvet.
Tilstandsvurdering:	Røropplegg ligger klart i vegger, det er pr. idag ikke tilkoblet innredninger, garnityr eller annet.

### Toalettrom - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

#### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Vaskerom

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flislagt gulv, det er montert ett sluk, rommet har vannbåren varme. Ukjente membranløsninger, men dette skal være ivaretatt.

TG: 1

#### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Platekledd veggflater med vannbestandig maling.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hele og fine flater.

TG: 1

#### Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Himling består av malte gipsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader.

TG: 1

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

Tilstandsvurdering:	Ingen innredninger, garnityr eller annet er montert/tilkoblet pr. idag.
---------------------	---

#### Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Vaskerom

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventil er tilkoblet ventilasjonsanlegget, rommet har ikke vindu.
---------------------------------------	--

TG: 1

### Kjøkken - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

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.

#### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Kjøkken

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Parkett på golvet, små bruksslitasjer finnes.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Vegger har malte gipsplatekledninger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Himling består av malte gipsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte sprekker finnes i plateskjøter.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hvit innredning med sponkrog og formpressede fronter. Det er montert vaskekum/beslag, oppvaskmaskin og micro. Platetopp er tenkt plassert i øy, med avtrekk ut i golv/bjelkelag. Plass til komfyr i skap under micro. Laminert, spon benkeplate. Vann og avløpsrør av plast. Innredning i god stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	--

#### Kjøkkeninnredning - Underetasje U0101 / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Leiligheten/enheten har montert hvitmalt kjøkkeninnredning. Sponutførelse på skrog og slette platefronter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er montert vaskekum/beslag, komfyr, platetopp og avtrekksvifte. Alt fremstår i normalt god stand. Innredningen med hvitevarer er ikke tatt i bruk.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendige gulv - Underetasje U0102 / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Parkettgolv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hele og fine golv.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendige vegger - Underetasje U0102 / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Vegger består av malte gipsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendig himling - Underetasje U0102 / Stue/kjøkken

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himling består av malte gipsplater, fin stand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Kjøkkeninnredning - Underetasje U0102 / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Leiligheten/enheten har montert hvitmalt kjøkkeninnredning. Sponutførelse på skrog og slette platefronter.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er montert vaskekum/beslag, komfyr, platetopp og avtrekksvifte. Alt fremstår i normalt god stand. Innredningen med hvitevarer er ikke tatt i bruk.
TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

### Innvendige overflater - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

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

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvoverflater består av parkett, laminat og fliser, alle gulv har vannbåren varme (unntatt bod). Stålpipen fra U-etg. er ført gjennom golvet på ett soverom, her er det gjenstående arbeider.
TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

#### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Vegger har malte gipsplater og fliser. Malt listverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt normale "aldringsslitaser", enkelte plateskjøter har sprekker i sparkel/maling.
TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

#### Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Himling består malte gipsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I stue/kjøkkendelen er det sprekker i plateskjøter/sparkel/maling, noe utbedringsarbeider må påregnes (egen Tg 2).
TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

#### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Flislagt gulv, med lokalt fall til sluk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen registrerte skader på flisene, rommet har vannbåren varme. Ukjente membranløsninger.
TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

#### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Flislagte veggflater i hele rommet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hele og fine flater.
TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

#### Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

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

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Utvendig bod	
Beskrivelse:	Rom generelt.
Tilstandsvurdering:	I sponplategolvet er det lukeadkomst til et kryprom, i denne er det tilgang til flere avløpsrør, el. trekkerør mm. Kryp kjeller er fuktig og det mangler utlufting. Dette medfører at plater på golv og i rommet ellers er "svellet". Lufting/ventiler må monteres både i krypkjeller og i bodrommet.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje U0101	
Beskrivelse:	Golvoverflater består av fliser og laminat. Alle rom/flater har elektriske varmekabler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale bruks- og aldringsslitastjer. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendige vegger - Underetasje U0101	
Beskrivelse:	Vegger har malte gipsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand/slitastjer på overflater. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendig himling - Underetasje U0101	
Beskrivelse:	Himling består av malte gipsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fin tilstand på overflater himling. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendige gulv - Underetasje U0102	
Beskrivelse:	Golvoverflater består av fliser og laminat. Alle rom/flater har elektriske varmekabler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale bruks- og aldringsslitastjer. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendige vegger - Underetasje U0102	
Beskrivelse:	Vegger har malte gipsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand/slitastjer på overflater. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

Overflater på innvendig himling - Underetasje U0102	
Beskrivelse:	Himling består av malte gipsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fin tilstand på overflater himling. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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.	

### Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Ventilering.
Tilstandsvurdering:	Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, våtrom og kjøkken har avsug, andre rom har innluft. Eget aggregat i hver enhet, ingen av disse er tilkoblet/prøvd.

### VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Boligen har vannrør av plast (rør i rør). Noe kobberør-deler finnes. Hver enhet har egen bunnledning tilkoblet offentlig nett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen av enhetene er tilkoblet vannforsyning. I tekniske rom finnes det meste av vvs installasjoner være seg inntaksledning for vann med stoppekran (skal kobles til offentlig vannforsyning), vv tank, ventilasjonsanlegg mm. Vannbåren varme finnes i hele 1-etg, dette er aldri prøvd/tilkoblet. Det må påregnes en del arbeider for å få ferdig installasjon på dette.
	TG: 1 <input type="checkbox"/>

### Andre sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpssystem.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Avløpsrør av plast. Hver enhet har egen tilkobling til offentlig nett.
	TG: 1 <input type="checkbox"/>

### Andre varmeinstallasjoner

Beskrivelse:	Oppvarming.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I 1 etg. blir boligen hovedsaklig oppvarmet med vannbåren gulvvarme, i tillegg er det vedfyring. I U-etg. er det elektriske varmekabler samt vedfyring i en enhet.
	TG: 1 <input type="checkbox"/>

### Brannslukking, generelt

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

Beskrivelse:	Mekanisk ventilering.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avtrekkventil er tilkoblet ventilasjonsanlegget, flat dørterskel for tilluft til ventil.
	TG: 1 <input type="checkbox"/>

### Elektriske anlegg - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

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:	Hver seksjon/enhet har/skal ha eget sikringsskap, plassert i tekniske rom. e
Tilstandsvurdering:	Ingen av leilighetene er tilkoblet strømmnett pr. idag. Det gjenstår en god del arbeider for ferdigstilling av el. opplegget. I sikringsskap mangler det brytere osv, ingen lamper/spotter er montert (ligger klart for installasjon), utebelysning osv.

### Diverse utstyr - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

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

### Andre utendørs røranlegg

Tilstandsvurdering:	Det skal være lagt opp bunnledning for vann bort til garasjetomt.
---------------------	---

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

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen innredninger, garnityr eller annet er montert/tilkoblet pr. idag.	TG: 1 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	-----------------------------------

### Annet fast inventar - Underetasje U0101 / Teknisk rom/bod

Tilstandsvurdering:	Boden inneholder vv tank, ventilasjonsaggregat, rør og el. koblinger. Ingen installasjoner er tilkoblet og det må påregnes div. arbeider for å ferdigstilles.
---------------------	---

### Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje U0102 / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Rom generelt: flislagte golv og veggflater utført etter våtromsnormer. Elektriske varmekabler i golvet. Sluk i dusjhjørne.
Tilstandsvurdering:	Rørøpplagg ligger klart i vegger, det er pr. idag ikke tilkoblet innredninger, garnityr eller annet.

### Annet fast inventar - Underetasje U0102 / Teknisk rom/bod

Tilstandsvurdering:	Boden inneholder vv tank, ventilasjonsaggregat, rør og el. koblinger. Ingen installasjoner er tilkoblet og det må påregnes div. arbeider for å ferdigstilles.
---------------------	---

### Annet - Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

#### Annet

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boligen er pr/idag tilkoblet Altibox fibernett.	TG: 1 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	-----------------------------------

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring (pr. mnd. Kr. 750)	Kr.	9 000
Kommunale avgifter, ca. beløp for 3 enheter. (pr. mnd. Kr. 4 167)	Kr.	50 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 208)	Kr.	2 500
Strøm, ansatt beløp (pr. mnd. Kr. 1 250)	Kr.	15 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>76 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig med 3 boenheter/seksjoner

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 500 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig med 3 boenheter/seksjoner</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 200 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 200 000</b>

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomtekostnad:	Kr.	450 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 650 000</b>
--	------------	------------------



Matrikkel: Gnr 43: Bnr 234  
Kommune: 0828 SELJORD KOMMUNE  
Adresse: Storgård 3, 3840 SELJORD

Midtbø Bygg AS  
Bandakslivegen 253, 3849 VRÁLIOSEN  
Telefon: 975 45 770



## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget

