

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

**Kvænangsveien 3849, 9161 BURFJORD**

Gnr 13: Bnr 34  
5429 KVÆNANGEN KOMMUNE  
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Odd Magne Alexandersen**  
Telefon: 922 27 635  
E-post: odd.magne@ialta.net  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Alexandersen Eiendom AS**  
Postboks 268, 9502 ALTA  
Telefon: 922 27 635  
Organisasjonsnr: 988 915 890

Dato befaring: 24.04.2020  
Utskriftsdato: 29.04.2020  
Oppdragsnr: 546  
Referansenr: e66e161



e66e161

## 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/f04f0845-9e13-4328-851a-bbb43a11d1fe>

## 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.
- Fuktdikatorutstyr: 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 gjort kjent med andre forhold som kan innvirke på verdien, enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik de framsto på befaringen.

Markedsverdien som er satt på eiendommen er satt pr. takseringsdato og det er tatt hensyn til beliggenhet, standard, størrelse, vedlikehold, tidsmessighet, avvik, osv. Markedsverdien defineres som; " Det antatt beløp som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på takserings datoen".

Det anbefales tetthetskontroll og termografering som kan avdekke mer av bygningens egenskaper, og merk at alle steder hvor det er påvist fukt eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

## 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

Ca 71 år gammelt enebolig som er velholdt, som er betydelig oppgradert de senere år.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjonen (jmf. beskrivelse).

## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdien er vurdert ut i fra hva som kan forventes i dagens marked i det aktuelle området ut i fra beliggenhet, størrelse og innvendig/utvendig standard. Markedsverdien er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

|   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| <b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>           | <b>Kr.</b> | <b>2 300 000</b> |
| <b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 000 000</b> |

ALTA, 29.04.2020



Odd Magne Alexandersen  
Telefon: 922 27 635

## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |  |
|--------------------|--|
| Kunde:             | Glenn Johnny Kaino   |
| Takstmann:         | Odd Magne Alexandersen   |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 24.04.2020.<br>- Odd Magne Alexandersen. Tlf. 922 27 635<br>- Glenn Johnny Kaino. |

| Eiendomsopplysninger |   |
|----------------------|---|
| Eiend.betegnelse:    | Enebolig  |
| Beliggenhet:         | Enebolig beliggende i etablert boligområde i Burfjord.  |
| Standard:            | Bygningsmessig standard er som fra byggetiden, samt noe oppgraderinger (ref beskrivelse). Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. I hovedsak er all teknisk installasjon fra byggetidene. |
| Adkomstvei:          | Offentlig.  |
| Tilknytning vann:    | Privat brønn.   |
| Tilknytning avløp:   | Privat septikk.   |

| Matrikkeldata  |   |
|----------------|---|
| Matrikkel:     | Kommune: 5429 KVÆNANGEN Gnr: 13 Bnr: 34 |
| Eiet/festet:   | Eiet                                    |
| Areal:         | 7 117,8 m <sup>2</sup> Arealkilde: Edr  |
| Hjemmelshaver: | Glenn Johnny Kaino                      |
| Adresse:       | Kvænangsveien 3849                      |

| Kilder/vedlegg    |            |           |        |       |         |
|-------------------|------------|-----------|--------|-------|---------|
| Dokument/kilde    | Dato       | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Reguleringsplaner |            |           |        |       |         |
| Situasjonskart    | 27.04.2020 |           |        |       | Ja      |
| Eiendomsdata.no   | 27.04.2020 |           |        |       |         |
| Eier              |            |           |        |       |         |

| 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. |  |
| Det er ikke utarbeidet egenerklæring for eiendommen.  |  |

| Andre forhold |   |
|---------------|---|
| Forsikring:   | Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 6 420. |

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

| Enebolig  |                                       |
|---|---------------------------------------|
|  | Byggeår: 1949 Kilde: Iflg. tidl.takst |

| Arealer             |                    |                               |              |                |           |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------|
| Etasje              | Bruttoareal        | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Kommentar |
|                     | BTA m <sup>2</sup> | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |           |
| Kjeller             | 48                 | 41                            |              | 41             |           |
| 1. etasje           | 82                 | 74                            | 74           |                |           |
| Loft                | 34                 | 28                            | 28           |                |           |
| Garasje/redskapsbod | 49                 | 44                            |              | 44             |           |
| Sum bygning:        | 213                | 187                           | 102          | 85             |           |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling        |   |                       |
|---------------------|---|-----------------------|
| Etasje              | Primærareal (P-ROM)                                   | Sekundærareal (S-ROM) |
| Kjeller             |   | 4 stk boder           |
| 1. etasje           | Kjøkken, stue, bad/vaskerom, entre/trapperom, soverom | Bod                   |
| Loft                | 2 stk soverom, trapperom                              |                       |
| Garasje/redskapsbod |   | Garasjerom            |

### Uthus

| Uthus   |                                       |
|---|---------------------------------------|
|  | Byggeår: 1951 Kilde: Iflg. tidl.takst |

| Arealer      |                    |                               |              |                |           |
|--------------|--------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------|
| Etasje       | Bruttoareal        | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Kommentar |
|              | BTA m <sup>2</sup> | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |           |
| 1. etasje    | 58                 | 51                            |              | 51             |           |
| Sum bygning: | 58                 | 51                            | 0            | 51             |           |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

## Konstruksjoner

### Utendørs

#### 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:                          | Opparbeidet tomt rundt boligen, med gode parkeringsforhold.<br>Øvrige arealer er naturtomt.<br>Veier og parkeringsplasser er gruset.<br>Det er i senere tid opparbeidet ny avkjøring fra eiendommen. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt på generell vurdering.  | TG: 1<br><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Enebolig

#### Bygning generelt - Enebolig

#### Bygning, generelt

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| Beskrivelse:        | Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.<br>Normal slitasje og elde er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.<br><br>Utvendig tak er etterisolert og renoveret.<br>Ny utvendig kledning er lagt og vegger er påført innvendig og etterisolert med 5 cm mineralull.<br><br>For øvrig renoveret i henhold til spesifikasjoner for bygningsdeler.  |  |
| Tilstandsvurdering: | Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurderinger av levetid på bygningselement. En del bygningselementer kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre tekniske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra generelle vurdering med et 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 i dette dokumentet som forklarer mer om TG/tilstandsgrad).<br><br>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.<br><br>En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.<br><br>Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte |  |

plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Hefteelsesanmerkninger er ikke vurdert og tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ilsteder/fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann. Det er stedvis i denne rapporten henvist til dagens byggeforskrifter, dette er kun ment som en orientering.

### Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Grunn og fundamenter, generelt

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Betongsåle, antar fundamenter til faste eller komprimerte masser.   |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Tg er satt ut fra generell vurdering.<br>Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. | TG: 1<br><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

#### Vegger mot grunn

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Grunnmur i betong og 5 cm treullsementplater.<br>Det er registrert noe fukt i vegger, målt med "protymeter".   |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | På inspiserede steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn er stabil.<br>Det ble ikke registrert riss eller sprekkdannelser som antas å ha betydning for tilstand på synlige steder, det bemerkes dog begrenset inspeksjons muligheter. | TG: 2<br><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Drenering - Enebolig

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

#### Drenering

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Antatt steinsatte grøfter.                     |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt ut fra generell vurdering og alder. | TG: 2<br><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:                          | Vegger er oppført av bindingsverk/brakkeflak.<br>Vegger er påforet innvendig med 2" bindingsverk og isolert med 5 cm mineralull. |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.  |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne boligen ble bygget.                            | TG: 1<br><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

#### Utvendige overflater

|                                       |                                       |  |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Liggende trepanel, renovert.          |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt ut fra generell vurdering. | TG: 1<br><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:                          | Vinduer med 3 og 2 lag isolerglass og trekarmen.<br>Vinduene i hovedetasjen er skiftet i 2016.                       |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.   |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt ut fra at det ikke er funnet noen direkte funksjonsfeil og på generelt grunnlag.<br>TG 2 på koblet vindu. | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Ytterdører og porter

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Isolert ytterdør (ny 2016) i hovedetasjen.<br>Dører i kjeller og garasje er av eldre type og uisolert.<br>Isolert stålport i garasjen. |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt ut fra generell vurdering.<br>TG 2 på dører i kjeller/garasje.  | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Innvendige dører

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Profilerte tredører.                               |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt ut fra generell vurdering.              | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

## Takkonstruksjon - Enebolig

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

### Takkonstruksjoner

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Yttertak som saltak av trekonstruksjoner tekket med stålplater.<br>Isolert i tak med 20 cm mineralull.<br>Overbygget inngangsparti. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt ut fra generell vurdering.<br>Det er foretatt reovering og etterisolering av takkonstruksjonen..                         | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

## Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.


### Taktekking og membraner

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Taktekking med stålplater.<br>Flatt tak over garasjen er tekket med papp.   |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.<br>Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Taktekkingen var dekket med snø ved befaring.<br>TG er satt ut fra generell vurdering og alder.                                     | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |


### Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

#### Trapper og ramper

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Tretrapp mellom etasjene.<br>Noe lav takhøyde i trappa. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt ut fra generell vurdering.                   | TG: 2<br> |


#### Balkonger, terrasser ol.

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Terrasse ved hovedinngang med impregnerte materialer på ca. 60 kvm.<br>Terrasseplatt mot øst i impregnerte materialer på ca 15 kvm. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt på generelt grunnlag.  | TG: 1<br> |

### Piper og ildsteder - Enebolig

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


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

|                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| Beskrivelse:                          | Loddpipe i tegelstein.<br>Innvendig røykløp er ikke inspisert.<br>Pipa er kledd med fliser i stue og på bad i hovedetasjen. |   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | På generell basis anbefales alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av eiendommer.                              | TG: 2<br> |

### Etasjeskillere - Enebolig

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


#### Gulvsystemer

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Etasjeskille med trebjelkelag, isolert med 15 cm mineralull.<br>Betong og tregulv i underetasjen og garasjen. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt på generelt grunnlag.<br>Gulvet mellom kjeller og hovedetasjen er renovert.                        | TG: 1<br> |

### 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 besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

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

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Fliser på gulv.   |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.  |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Ingen synlige skader på overflaten og ingen lukt fra slukene.<br>Tg er satt ut fra generelt grunnlag og at det mangler dokumentasjon på membran utførelse/arbeider. | TG: 2<br> |

| Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/vaskerom                          |   |
|---|---|
| Beskrivelse:  | Våtromsplater på vegger.  |
| Utskifting/vedlikehold:   | Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.                                   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | TG er satt ut fra generell vurdering.<br>Det er ikke fuget mellom avslutningslist og våtromsplater. |
| TG: 1<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |   |

| Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad/vaskerom                          |  |
|---|--|
| Beskrivelse:  | Malte plater i tak.                                |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | Ingen spesielle merknader, utover normal slitasje. |
| TG: 1<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |  |

| Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/vaskerom                         |   |
|---|---|
| Beskrivelse:  | Badet er utstyrt med servantskap, toalett, dusjkabinett m/massagedusj, noe skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | TG er satt på generelt grunnlag.  |
| TG: 1<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |   |

| Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom                                 |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Beskrivelse:  | Mekanisk avtrekk.                     |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | TG er satt ut fra generell vurdering. |
| TG: 1<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |                                       |

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

| Kjøkkeninnredning   |   |
|---|---|
| Beskrivelse:  | Normalt utstyrt kjøkken med hvitevarer som oppvaskmaskin.<br>Kjøkkenet har folierte profilerte fronter. |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | Normal slitasje.  |
| TG: 2<br><input type="checkbox"/> <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   |  |
|---|--|
| Beskrivelse:  | Laminat, klikkvinyll og belegg på gulvene.                                     |
| Utskifting/vedlikehold:   | Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.                              |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | TG er satt ut fra generell vurdering.<br>TG 2 på laminatene i stue og kjøkken. |
| TG: 1<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |  |


| Overflater på innvendige vegger   |  |
|---|--|
| Beskrivelse:  | Vegger med malte plater og tapet.                    |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | Ingen spesielle anmerkninger utover normal slitasje. |
| TG: 1<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |  |

| Overflater på innvendig himling   |  |
|---|--|
| Beskrivelse:  | Malte himlingsplater.<br>Rupanel i kjeller.        |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | Ingen spesielle merknader, utover normal slitasje. |
| TG: 1<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |  |


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

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.


### VVS-installasjoner, generelt

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Privat brønn og privat septik.   |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Vanntrykk synes ok, ingen indikasjoner på fortetninger.<br>Kontakt eventuelt rørlegger for nærmere innfo/kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør med kamera. | TG: 2<br> |


### Sanitærinstallasjoner, generelt

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Ledningsnett som vann og kloakk er fra byggetiden. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt på generelt grunnlag.                   | TG: 2<br> |

### Varme, generelt

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Oppvarming med varmepumpe og vedovn.<br>Varmekabler i entre/trappegang.   |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er i hovedsak satt ut fra alder. Noen elementer har begrenset levetid, og TG er gitt ut fra generelle vurderinger. Det er ikke registrert synlige svikt. | TG: 1<br> |


### Luftbehandling, generelt

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Mekanisk avtrekk fra kjøkken.<br>For øvrig naturlig avtrekk via ventiler.  |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt ut fra generell vurdering.<br>Merk dagens krav til ventilasjon. | TG: 2<br> |

## 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:                          | Boligen er utstyrt med fordelerskap med automatsikringer.<br>Det er hovedsaklig skjult anlegg i hovedetasjen.<br>Sikringsskapet er skiftet i 2016. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Tg er satt ut fra generell vurdering og alder, merk at takstmann ikke er elfagmann.  | TG: 1<br> |

## Uthus

| Bygning generelt - Uthus              |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Bygning, generelt</b>              |   |
| Beskrivelse:                          | Fundamentert på grunnmur i betong.<br>Bygget i bindingsverk.<br>Stålplater på taket.<br>Innvendig tregulv og malte plater.<br>Enkle dører og vinduer<br>Innlagt strøm med stikk.<br><br>Bygningen er preget av elde og bruk, slik at renoverings kostnader må påregnes. |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | TG er satt ut fra generell vurdering. <span style="float: right;">TG: 2<br/><input type="checkbox"/></span>   |

## Beregninger

| Årlige kostnader  |                   |
|---|-------------------|
| Forsikring (pr. mnd. Kr. 535)                                   | Kr. 6 420         |
| Kommunale avgifter, dvs feiing og renovasjon (pr. mnd. Kr. 416) | Kr. 4 996         |
| Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 583)                        | Kr. 7 000         |
| <b>Sum årlige kostnader</b>                                     | <b>Kr. 18 416</b> |

| Teknisk verdi bygninger   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Enebolig</b>   |                      |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr. 3 408 000        |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. - 1 332 000      |
| <b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>   | <b>Kr. 2 076 000</b> |
| <b>Uthus</b>  |                      |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr. 255 000          |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. - 200 000        |
| <b>Sum teknisk verdi – Uthus</b>  | <b>Kr. 55 000</b>    |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>  | <b>Kr. 2 131 000</b> |

| Tomteverdi  |             |
|---|-------------|
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet. |             |
| Tomteverdi:   | Kr. 600 000 |

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b> | <b>Kr. 2 731 000</b> |