

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Milandveien 353, 3658 MILAND

Gnr 107: Bnr 1 (fnr: 7)
3818 TINN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Annfinn Helleberg
Telefon: 950 81 510
E-post: post@takstmannah.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstmann Annfinn Helleberg
Sam Eydesgt. 215, 3660 RJUKAN
Telefon: 35 09 43 00
Organisasjonsnr: 970 273 468



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Dato befaring: 18.08.2021
Utskriftsdato: 03.09.2021
Oppdragsnr: 2166
Referansnr: e02fe13



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/675979ee-af30-405e-a127-3ef13fe8e8b8>

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 er elektriske anlegg og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjonen over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antagelser er dette fordi angivelsen forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelig deler av konstruksjonen. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende ting flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det er ikke tatt hensyn til byggeforskrifter ved oppmåling av arealet på takstobjektet. Takstobjektet er ikke sjekket for heftelser eller servitutter.

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Boligen er frittliggende bolig med privat vann og avløpssystem med ukjent oppbyggelse, konstruksjon er oppført i år rundt 1960 etter da tidens byggeskikk/ byggekrav som har ett stort avvik fra dagens TEK 17 krav til isolasjon, konstruksjoner og bæring. Det er utvendig registrert slitasjer på yttervegger, noen deler av vinduer og dører er skiftet av variert alder. Det er tilordnet nyere stor terrasse ut fra soverom i andreetasjen. Innvendig er det registrert noe variert kvalitet på bygningen viser til disse punkter spesifisert i rapporten. Det er registrert maur/insekt angrep i gulv gang/ entre som bør sjekkes nærmere. Det er lav høyde med ingen tilgang til kryp rom under store deler av hovedetasjen under, disse rom kan være i risikofare for fukt og råteskader, ved befaring av boligen var det ingen muligheter å få sjekket ut dette punkt, det er tilordnet kjellerrom under del av kjøkken som indikerer noe antydning til fuktinnhold, det er registrert manglende lufter luker monteret i grunnmur. Rørøpplagg er registrert ikke tilfredsstillende monteret i boligen, det er tilordnet en stein-murt kasse på yttersiden av grunnmur godt isolert til vannsystemet. Elektrisk og rørøpplagg anbefales å sjekkes av faggruppe på dette. Det foreligger ingen opplysninger om objektet, derfor er deler av punkter på bygningen angitt i rapporten. Det må påregnes store kostnader på oppgraderinger av bygningen.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	650 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	520 000

Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.

RJUKAN, 03.09.2021



Takstmann Annfinn Helleberg
Telefon: 950 81 510

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Glenn Faane
Takstmann:	Annfinn Helleberg
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.08.2021. - Annfinn Helleberg. Tlf. 950 81 510


Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger nær Miland Mæl/Tinnsjøen ca 13 km fra sentrum av Rjukan. Området er et mindre konsentrert bolig området med variert bebyggelse av frittliggende hytter, eneboliger og gårdsbruk i nærområdet. Til nærmeste Skoler, Daglig-varebutikk, bensin-stasjon, post og banker i sentrum av Rjukan. Det er store frilufts areal rundt eiendommen, området er solløst deler av vinterhalvåret. Det er skrånet felles vei adkomst til eiendommen, tomten er tidligere opparbeidet med plen, busker og trær, det er steinmur mot skånet terreng.
Tilknytning vann:	Det er tilordnet eget privat vannsystem til boligen, vannsystemet er av ukjent oppbyggelse.
Tilknytning avløp:	Avløps-systemet til boligen er privat av ukjent oppbyggelse.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3818 TINN Gnr: 107 Bnr: 1 Festenr: 7
Eiet/festet:	Festet
Hjemmelshaver:	Glenn Faane eier av grunn Tov Ørnes
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1960 Utløper år: 2059

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 ingen Egenerklærinsskjema til denne rapport da eier ikke kan nås i forbindelse med oppdraget.	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig	
	Byggeår: 1960 Kilde: Anslått byggeår. Anvendelse: Innredet bolig.


Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	60	55	55		
2. etasje	48	18	18		Det er skråtak i etasje med lav høyde ikke målbare verdier.
Sum bygning:	108	73	73	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Utvendig areal BTA er stipulert. Innvendige areal målt på stedet ved befaring.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, bad	
2. etasje	Trapperom, soverom 2 stk, gang	

Uthus

Uthus	
	Byggeår: 1960

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	26	24		24	
Sum bygning:	26	24	0	24	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Stein og grusgrunn, betongstøpt grunnmur på antatt betongsåler i grunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmur av betong etter da tidens byggeskikk og krav. det er ingen registrert tilordnet luften luker til grunnmur. Det er ingen mulighet til inspeksjon under deler av bygningen kun fra kjeller rom under kjøkken. Anslått tette kryprom kan være i faresone for fuktigheter..

TG: 3



Drenering - Enebolig
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering	
Beskrivelse:	Grunnforhold er anslått opparbeid fra år rundt 1960
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen registrert tilordnet drenering av grunnmur.

TG: 2



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 sannsynlig oppført i reisverk vegger tildekket med papp, yttervegger tildekket med kledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Yttervegger er tildekket med liggende og stående kledning, vegger har behandlet overflater, det er registrert aldrende overflater med slitasje, det er ved stikkprøver registrert noen råteskader i kledning. Noen deler av overflater registrert med utførte tidligere endringer, noen antydninger til krympinger og vridninger. Oppbyggelsen av yttervegger er ukjent, det er ingen opplysninger om bygningen, det antas at det er isolasjon i vegger.


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 med malte rammer av doble glass og to-lags energi glass, det er registrert av variert årgang, noen deler av vinduer av nyere årgang.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer er registrert variert i bygning, det er registrert slitte deler av doble glass vinduer anslått fra bygningen ble oppført rundt år 1960. Det er registrert noen nyere monterte vinduer med manglende belistninger og avslutninger.	TG: 2 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Panelt ytterdør med glass, terrasse dører med glass, ene terrassedøren er registrert ny.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører registrert med noen varierte slitasjer, det er registrert manglende slutførte arbeid med utvendig belistninger rundt terrasse dør i andreetasjen.	TG: 2 


Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendige slette malte dører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dører registrert med noe aldringer, slitasjer og skader i karmen.	TG: 2 

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:	Plassbygget takkonstruksjon med antatt undertak, utvendig er taket tekket med bølgeblekk plater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert aldrende taktekkning, ujevnheter i plater, antydning til svak tilordning av takplater på møne, deler av takplater ligger med ujevnheter over møne. Takrenner med nedløp helt defekt.	TG: 2 


Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Betongstøpt trapp med platting til hovedinngangen til boligen, det er tilordnet murt rekkverk til plattingen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er avskallinger i betongstøpt trapp med platting til hovedinngangen, noen deler av betongen går i oppløsning.	TG: 3 

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Det er terrasse ut fra kjøkken og rom i andre etasjen, terrasse ut fra kjøkken i hovedetasjen med liggende rekkverk. Stor luftbalkong ut fra soverom i andre etasjen med stående rekkverk.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert slitte gulv med skader på terrassen i hovedetasjen. Luftbalkong ut fra soverom i andre etasjen med nyere utførte arbeid med nyere tilordnet bjelker og understøtter til bakke, nyere tilordnet rekkverk, det er noen gjenstående arbeid med avslutninger og behandlinger av rekkverk.	TG: 2 

Trapper og ramper - 2. etasje

Beskrivelse:	Tre-trapp med repos med åpne trinn fra hovedetasjen til andreetasjen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapp til andreetasjen er ikke sikret med håndløper/rekkverk, trappen er registrert meget bratt, lav takhøyde i overgang til andreetasjen. trapp med atkomst til etasjen er ikke tilfredsstillende.
	TG: 3

Piper og ildsteder - Enebolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje

Beskrivelse:	Vedfyring av nyere årgang montert i stue, det er brannmur med puss bak vedfyringen..
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ujevnheter i mur rundt montert røykrør til pipe, vedovn med rust angrep, noe tilgriset overflater vedovn og ovnsplate på gulv. Det foreligger ingen opplysning om pipe og montert vedfyring tilkoblet pipen. Det er montert vedfyring til pipe på kjøkken, denne ovn er ikke sjekket.
	TG: 2

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 - 1. etasje

Beskrivelse:	Kjøkken innredning med malte speildør fronter, utslagsvask med stål benkeplate.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen ventilator montert til kjøkken innredningen, skjevheter registrert i dører, noen antydninger til slitasjer i kjøkken skaper.
	TG: 2

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Gulver i etasjen av furu lakkerte tre gulv, noen nyere gulvbelegg i innergang.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert maurangrep i gulvbord i gang/entre, andre gulvoverflater med slitte lakkerte overflater. Noen ikke ferdigstilte overgang gulv til vegg i gang, gulvet er foret opp, gulv under trapp ikke ferdigstilt, noen antydning til skjevheter i overflater.
	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Vegger tildekket med panelte flater og malte slette plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert aldrende overflater, noen ujevnheter med bruker slitasje i overmalte flater. Vegg i gang ved montert vvs tank åpnet panelt del av vegg til røropplegg konkludert ikke tilfredsstillende.
	TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje	
Beskrivelse:	Himlinger av slette malte plater med ramme inndeling av listverk, panelte malte flater og slette malte plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert varierte himlinger i etasjen, noe antydninger til ujevnheter i aldrende malte himlings plater. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje	
Beskrivelse:	Gulvoverflater i andreetasjen av lakkerte furu gulv. gulvoverflater antydes som nyere slipte overflater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert noen brukerriper i overflater. Noen deler av gulv med aldringer lakkerte og malte overflater. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje	
Beskrivelse:	Vegger varierte i etasjen tildekket med nyere MDF malte plater og panel og plater. Deler av vegger med skrå vegger.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert fornyet vegg overflater i store deler av etasjen, noen overflater av malte panelte flater. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 2. etasje	
Beskrivelse:	Takhimlinger av skråtak himlinger med malte slette plater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert noen ujevnheter i malte himlingsplater, himlinger i etasjen er av skåtak himling som utgjør redsksjon i arealet pga tak høyden. TG: 2 <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.	

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje	
Beskrivelse:	Baderom oppbygget med malt betonggulv, vegger tildekket med malte panelte flater, himling av malt panel, det gulvmontert wc, vask montert i vegghengt skap. Dusjkabinett montert i hjørne av baderommet. Det er montert pumpe/trykktank til vann inne i rommet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderommet er registrert ikke tilfredsstillende etter datidens byggekrav og nåtiden våtromkrav. Det er montert elektrisk skap med sikringer på vegg over wc, el-tavle med sikringer er ikke tillatt montert på våtrom. Rørøpplagg tilknyttet baderommet er ikke tilfredsstillende montert. VVS tank er stående i gang uten tilordnet sluk i gulv. TG: 3 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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

Annet fast inventar - 2. etasje	
Beskrivelse:	Det er varierte plassbygget skaper med dører og skyvedører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Plassbygget skaper med skyvedører registrert trange åpninger av skyvedører. Plassbygget dører med noe variert lukningsmekanisme. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Uthus

Annet - Uthus		
Annet		
Beskrivelse:	Skjulbygningen er oppført på støpt grunnmur, vegger av reisverk vegger med kledning, tak plassbygget.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er registrert med store slitasjer og skader, knuste glass, varierte dører med skader. Bygningen er konkludert med store skader vurdert som dels defekt bygning.	TG: 3 

Beregninger

Årlige kostnader			
Forsikring (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.		8 000
Kommunale avgifter (pr. mnd. Kr. 625)	Kr.		7 500
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 583)	Kr.		7 000
Alle kostnader er stipulert i rapporten			
Sum årlige kostnader	Kr.		22 500

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 848 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 831 600	
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.		1 016 400
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 50 000	
Sum teknisk verdi – Uthus	Kr.		10 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		1 026 400