

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

## Breili 12, 3854 NISSEDAL

Gnr 13: Bnr 1 (fnr: 22)  
3822 NISSEDAL KOMMUNE  
Fritidsbolig



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Byggmester/Takstmann Ole Erik Vegheim**  
Telefon: 958 29 620  
E-post: vib-ve@online.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Vegheim Taksering og Bygg AS**  
Storgata 28, 3950 BREVIK  
Telefon: 35 51 03 20  
Organisasjonsnr: 917 423 717

Dato befaring: 22.03.2021  
Utskriftsdato: 08.04.2021  
Oppdragsnr: 1325  
Referansenr: ebfca95



## 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/e2a43fee-986e-4550-a713-9e9a24411e94>

## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
  - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
  - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
  - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klagjort 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.
- Fuktindikatorutstyr: 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.

## 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

Eiendommen ligger solrikt til i attraktivt hytteområde med fin utsikt over Breilivann ca 750 moh med skiløyper og fine turområder utenfor døren.

Bygningen er oppført med grunnmurer i betong og murblokker med støpt betongplate på grunnen, vegger i bindingsverk kledd med stående beiset kledning, trebjelkelag i etasjeskillet og saltak av plassbygde sperrer og dragere tekket med asfaltshingel. Gruset innkjørsel og gårdsplass som er gruset og utvidet i senere år, opparbeidet med uteplasser i terreng og naturtomt og overbygd inngangsparti med støpt betongplate.

Delvis overbygd terrasse fra byggeår fundamentert på pilarer og bakkenivå med beiset spaltegulv som er behandlet i senere år med rekkverk fra 2020.

Fritidsboligen har en god planløsning med god hyttestandard og er påkostet/modernisert i senere år, men har behov for noe vedlikehold på utvendige overflater.

## Markeds- og låneverdi

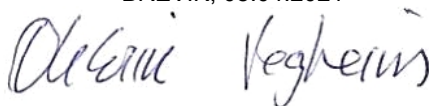
Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Eiendommen ligger solrikt til i attraktivt hytteområde på Kyrkjebygdheia og ansees som lett omsettelig i dagens marked.

|   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| <b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>           | <b>Kr.</b> | <b>3 400 000</b> |
| <b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 100 000</b> |

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

BREVIK, 08.04.2021



Byggmester/Takstmann Ole Erik Vegheim  
Telefon: 958 29 620

## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata               |  |
|---------------------------|--|
| <b>Kunde:</b>             | Heidi Irene Eskvam Hornes og Ole Gjermund Teigen   |
| <b>Takstmann:</b>         | Ole Erik Vegheim   |
| <b>Befaring/tilstede:</b> | Befaringsdato: 22.03.2021.<br>- Heidi Irene Eskvam Hornes og Ole Gjermund Teigen.<br>- Ole Erik Vegheim. Tlf. 958 29 620 |

| Eiendomsopplysninger     |   |
|--------------------------|---|
| <b>Eiend.betegnelse:</b> | Fritidsbolig  |
| <b>Beliggenhet:</b>      | Solrik og usjenert beliggenhet på Kyrkjebygdeheia/Breili 750 moh med fin utsikt over Breilivann ca 10 min fra Nissedal sentrum. |
| <b>Standard:</b>         | Bygningen har en god planløsning og standard med gode materialvalg og er påkostet, tilbygd og modernisert i 2019-2020.          |

| Matrikkeldata         |  |
|-----------------------|--|
| <b>Matrikkel:</b>     | Kommune: 3822 NISSEDAL Gnr: 13 Bnr: 1 Festenr: 22  |
| <b>Eiet/festet:</b>   | Festet   |
| <b>Areal:</b>         | Arealkilde: Ifølge eiendomsdata.   |
| <b>Hjemmelshaver:</b> | Heidi Irene Eskvam Hornes og Ole Gjermund Teigen   |
| <b>Adresse:</b>       | Breili 12, 3854 NISSEDAL   |
| <b>Kommentar:</b>     | Tomten er ikke oppmålt, eier av grunnen er Tor Einar Tveit.<br>Festekontrakten er ikke fremvist. |

| Kilder/vedlegg   |            |           |               |       |         |
|------------------|------------|-----------|---------------|-------|---------|
| Dokument/kilde   | Dato       | Kommentar | Status        | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring    |            |           | Ikke fremvist |       |         |
| Salgsprospekt    | 22.03.2021 |           | Fremvist      |       |         |
| Tegninger        | 22.03.2021 |           | Fremvist      |       |         |
| Tidligere takst  | 22.03.2021 |           | Fremvist      |       |         |
| Eiendomsverdi.no | 23.03.2021 |           | Innhentet     |       |         |
| Eier             | 22.03.2021 |           |               |       |         |

| 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. |  |
| Egenerklæringen er ikke fremvist.   |  |

# Bygninger på eiendommen

## Fritidsbolig

| Fritidsbolig  |  |
|---|--|
|  | Byggeår: 2006 Kilde: Tilbygd i 2020, ifølge eiendomsdata.<br>Anvendelse: Fritidsformål |

| Arealer      |                    |                               |              |                |   |
|--------------|--------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---|
| Etasje       | Bruttoareal        | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Kommentar   |
|              | BTA m <sup>2</sup> | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |   |
| 1. etasje    | 116                | 106                           | 96           | 10             | Entré, hall, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken, bad/wc, bod, badstue og 3 soverom. |
| 2. etasje    | 32                 | 28                            | 28           |                | Stue, 2 soverom og sovealkove.  |
| Sum bygning: | 148                | 134                           | 124          | 10             |   |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Kommentar areal   |
|---|
| Gulvareal i 2. etasje er på 40 m <sup>2</sup> - skråhimlinger, det er også en sovealkove på ca 10 m <sup>2</sup> med lav takhøyde som ikke er målbart areal.<br>1 soverom i 1. etasje ble innredet i 2020 og var tidligere bod. |

| Romfordeling |   |                       |
|--------------|---|-----------------------|
| Etasje       | Primærareal (P-ROM)   | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje    | Entré, hall, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken, bad/wc, 3 soverom, badstue | Bod                   |
| 2. etasje    | Stue, 2 soverom   | Sovealkove            |

# Konstruksjoner

## Utendørs

| Grunn og fundamenter - Utendørs  |  |
|--|--|
| Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.  |  |
| Grunn og fundamenter, generelt   |  |
| Beskrivelse:   | Grunnmurer i betong og murblokker med støpt betongplate på grunnen antatt fundamentert på oppfylte masser med fuktsikring, drenering og isolering etter byggeårets krav.   |
| Utskifting/vedlikehold:  | Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.<br>Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:  | Grunnmurene er stabile og har ingen synlige sprekker/setninger, men er begrenset kontrollert bak terrasser og på grunn av snø. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>   |
| Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Utendørs   |  |
| 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 i bindingsverk antatt isolert med 150 mm isolasjon etter byggeårets krav.  |
| Utskifting/vedlikehold:  | Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:  | Veggkonstruksjonene er innkledd og har ingen mulighet for kontroll, men veggene har ingen unormale skjevheter. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>   |
| Utvendige overflater   |  |
| Beskrivelse:   | Utvendig kledd med stående beiset tømmermanskledning fra byggeår.  |
| Utskifting/vedlikehold:  | Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:  | De fleste overflatene har normal værslitasje, men har stedvis noe værslitasje med sprekker/avflassinger og trenger vedlikehold, spesielt mot syd og vest TG2.<br>Normal levetid for trekledning er 25-60 år. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span> |
| Vinduer og dører - Utendørs  |  |
| 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:   | Malte vinduer med isolerglass fra byggeår og 2003 med vindu på 1 soverom fra 2020.   |
| Utskifting/vedlikehold:  | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.<br>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:  | Vinduene har normal bruks/værslitasje, men har stedvis behov for noe utvendig vedlikehold, TG1-2.<br>Normal garantitid for isolerglass er 5-10 år. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>   |

| <b>Ytterdører og porter</b>           |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Inngangsdør med 3 lags isolerglass fra byggeår, 2 fløyete terrassedør med isolerglass fra 2019 og tett malt inngangsdør til bod fra 2020.   |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.<br>Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Dørene har normal bruks/værslitasje, er av god kvalitet og er godt vedlikeholdt. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span> |

| <b>Takkonstruksjon - Utendørs</b>   |
|---|
| 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. |

| <b>Takkonstruksjoner</b>              |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Saltak av plassbygde sperrer og dragere, undertak med rupaneler og gesimser med luftespalter. Isolert med mineralull og 50mm luftespalter med asfaltplater som ble fornyet i 2020.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Takkonstruksjonen er innkledd og har ingen mulighet for kontroll, men det ble ikke målt unormal fuktighet i himlinger ved befaringen.<br>Himlinger ble revet ned og lufting ble etablert etter byggefeil, arbeidene er utført av faglærte, ifølge eier og det er mottatt dokumentasjon med bilder av utførte arbeider. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span> |

| <b>Taktekking - Utendørs</b>                                       |
|--|
| Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. |

| <b>Taktekking og membraner</b>        |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Tekket med asfaltshingel fra byggeår med helsveiset papp på bod fra 2020.   |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.<br>Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.<br>Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.<br>Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Taktekkingen har normal værslitasje og er inspisert fra bakkenivå, har ingen synlige feil og mangler men er stedvis begrenset kontrollert på grunn av snø. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span> |

| <b>Renner, nedløp og beslag - Utendørs</b>                                     |
|--|
| Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m. |

| <b>Utvendige beslag</b>               |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Takrenner og nedløp i plastbelagt stål, beisede vindskier med bord og luftelyre i stål fra byggeår.   |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, beiset er 1 - 4 år.<br>Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.<br>Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.<br>Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Takrenner har noen skjevheter med lekasjer i skjøter og vindskier har noe værslitasje og skjevheter på grunn av alder, TG2. <span style="float: right;">TG: 2<br/><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>  |



### Terrasse, balkonger, trapper ol - Utendørs

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

#### Balkonger, terrasser ol.

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Delvis overbygd terrasse fra byggeår fundamentert på pilarer og bakkenivå med beiset spaltegulv som er behandlet i senere år med rekkverk fra 2020. Fundamenter er begrenset kontrollert på grunn av snø. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Terrassen er stabil, men har noe værslitasje og rester etter eldre rekkverk og kledninger, TG2.<br>Rekkverk trenger overflatebehandlinger.  | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <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:                          | Gruset innkjørsel og gårdsplass som er gruset og utvidet i senere år, opparbeidet med uteplasser i terreng og naturtomt og overbygd inngangsparti med støpt betongplate. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Utearealene er pent opparbeidet/beplantet og er godt vedlikeholdt, men er stedvis begrenset kontrollert på grunn av snø.   | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

## Fritidsbolig

### Vinduer og dører - Fritidsbolig

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.

#### Innvendige dører

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Innvendige malte dører fra byggeår og senere år med glassdør til badstue.    |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.                           |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Dørene har normal bruksslitasje, er av god kvalitet og er godt vedlikeholdt. | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

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

#### Trapper og ramper

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Malt trapp til 2.etasje med beisede trinn uten rekkverk.   |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Trappen har normal bruksslitasje og er godt vedlikeholdt, men det bør monteres rekkverk på 2 sider, TG2. | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Piper og ildsteder - Fritidsbolig

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:                          | Elementpipe fra byggeår med feieluke i stue som er helbeslått over tak og stor Jøtul vedovn i stue med kulesteiner foran fra byggeår.     |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Pipe og ildsted har normal bruksslitasje og er ikke inspisert innvendig, men er kontrollert av brann/feievesen i senere år, ifølge eiere. |

TG: 1

### Etasjeskillere - Fritidsbolig

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

### Gulvsystemer

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Trebjelkelag i etasjeskillet antatt isolert etter byggeårets krav.                                     |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Bjelkelaget er innkledd og har ingen mulighet for kontroll, men gulvene har ingen unormale skjevheter. |

TG: 1

### Bad - Fritidsbolig

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

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

|   |  |
|---|--|
| Beskrivelse:  | Gulvet har fliser med varmekabler og sluk under dusjkabinett fra byggeår.  |
|  |  |
| Utskifting/vedlikehold:   | Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.<br>Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | Gulvet har noe mindre bruksslitasje og det er noe dårlig fall på gulv, TG2, det er oppkant til dørterskel med antatt membran bak, sluk under dusjkabinett er begrenset kontrollert, men det er antatt brukt membran under klemring.<br>Baderommet fungerer bra med dusjkabinett og det ble ikke målt unormal fuktighet ved befaringen. |

TG: 2

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

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Vegger med malte paneler og sokkelfliser fra byggeår som er antatt fuksikret med membraner bak fliser og plast bak paneler.  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.<br>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Overflatene har normal bruksslitasje og det ble ikke målt unormal fuktighet ved befaringen. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span> |

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

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Himling med lakkerte paneler fra byggeår.   |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Himlingen har normal slitasje og er godt vedlikeholdt. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span> |

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/wc

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Heldekkende servant med skaper, speil med overskaper, toalett og dusjkabinett fra byggeår.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Utstyret har normal bruksslitasje, er av god kvalitet og har ingen synlige lekkasjer. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span> |


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

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Lufting via elektrisk vifte i vegg og via vindu.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Fungerer bra, men det bør lages luftespalte under dør. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span> |

### Vaskerom - Fritidsbolig

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 vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

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

|   |   |
|---|---|
| Beskrivelse:  | Gulvet har helsveiset belegget med oppbrett og sluk i gulv med klemring som ble fornyet i 2020.   |
|  |   |
| Utskifting/vedlikehold:   | Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | Gulvet har normal bruksslitasje med noe fall rundt sluk og er av god kvalitet. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span> |

| <b>Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom</b>  |   |
|--|---|
| Beskrivelse:   | Vegger med malte paneler fra byggeår som ble malt i 2020.   |
| Utskifting/vedlikehold:  | Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                          | Overflatene har normal slitasje og er godt vedlikeholdt, men det er ukjent om det er fuksikret bak overflater. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>  |
| <b>Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Vaskerom</b>  |   |
| Beskrivelse:   | Himling med malte paneler som ble malt i 2020.  |
| Utskifting/vedlikehold:  | Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                          | Himlingen har normal slitasje og er godt vedlikeholdt. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>  |
| <b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Vaskerom</b> |   |
| Beskrivelse:   | Opplegg for vaskemaskin, 200 liter varmtvannsbereder, fordelingsskap med rør i rør system og vanninntak med stoppekran og vannmåler.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                          | Utstyret har normal bruksslitasje og har ingen synlige lekasjer. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>  |
| <b>Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Vaskerom</b>         |   |
| Beskrivelse:   | Det er ingen ventilasjon.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                          | Det bør monteres elektrisk vifte og lages luftespalte under dør. <span style="float: right;">TG: 2<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>  |
| <b>Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Badstue</b>     |   |
| Beskrivelse:   | Gulvet har fliser med sluk i gulv fra byggeår.  |
| Utskifting/vedlikehold:  | Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                          | Gulvet har normal bruksslitasje, men er begrenset kontrollert. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>  |
| <b>Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Badstue</b>   |   |
| Beskrivelse:   | Vegger med granpaneler fra byggeår.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                          | Veggene er ikke bygget som et rom i rommet etter dagens krav og det er brukt plast bak overflater, TG2-3. Det er noen gjenstående arbeider som ikke er ferdigstilt. <span style="float: right;">TG: 3<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span> |
| <b>Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Badstue</b>   |   |
| Beskrivelse:   | Himling med granpaneler fra byggeår.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                          | Himlingen er ikke bygget som et rom i rommet etter dagens krav, TG2-3. <span style="float: right;">TG: 2<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>  |
| <b>Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Badstue</b>  |   |
| Beskrivelse:   | Plassbygde benker fra byggeår.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                          | Normal bruksslitasje, det er ikke montert badstueovn. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>   |
| <b>Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Badstue</b>          |   |
| Beskrivelse:   | Det bør etableres bedre ventilasjon med ventiler i vegger.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                          | <span style="float: right;">TG: 2<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>   |

### Kjøkken - Fritidsbolig

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

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Gulv med laminat som ble fornyet i 2020.               |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Gulvet har normal bruksslitasje og er av god kvalitet. | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |


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

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Vegger med malte paneler fra byggeår som ble malt i 2020. |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.     |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Veggene har normal slitasje og er godt vedlikeholdt.      | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

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

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Himling med lakkerte paneler og innfelte spotter fra 2020.   |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Himlingen har normal slitasje og er godt vedlikeholdt.       | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

#### Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

|   |   |  |
|---|---|--|
| Beskrivelse:  | Innredning fra byggeår med laminerte skrog, heltre benkeplater i eik, lakkerte mdf fronter, ventilator til yttervegg og integrerte hvitevarer med komfyr/platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap medfølger.   |  |
|  |   |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | Innredningen har noe mindre bruksslitasje på fronter og benkeplater, TG1-2, men det ble ikke målt unormal fuktighet under kjøkkenbenk ved befaringen. Hvitevarer er ikke kontrollert av taksmann, men er av god kvalitet og fungerer bra, ifølge eiere. | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

## Innvendige overflater - Fritidsbolig

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:                          | Fliser med varmekabler i entre fra byggeår, laminatgulver i hall, 1 soverom og stue som ble fornyet i 2020, lakkerte/beisede furugulver på 2 soverom og terrassebord i bod.   |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.<br>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.<br>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.<br>Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Overflatene har normal bruksslitasje og er av god kvalitet.   | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Vegger med malte paneler fra byggeår som ble stedvis malt i 2020. |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.             |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Overflatene har normal slitasje og er godt vedlikeholdt.          | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Overflater på innvendig himling - 1. etasje

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Himlinger med lakkerte, beisede og malte paneler som ble malt og fornyet i 2020 med innfelte spotter i hall.           |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.<br>Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Himlingene har normal slitasje og er godt vedlikeholdt.  | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Overflater på innvendige gulv - 2. etasje

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Malte furugulver fra byggeår.                                 |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år.          |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Overflatene har normal bruksslitasje og er godt vedlikeholdt. | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Overflater på innvendige vegger - 2. etasje

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Vegger med malte paneler fra byggeår med åpent rekkverk mot stue. |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.             |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Overflatene har normal slitasje og er godt vedlikeholdt.          | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Overflater på innvendig himling - 2. etasje

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Himlinger med lakkerte paneler som ble fornyet i 2020.       |  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Himlingene har normal slitasje og er av god kvalitet.        | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

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

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Røropplegg i plast, kobber og rør i rør opplegg med fordelingsskap og 200 liter varmtvannsbereder på vaskerom fra byggeår.<br>Vanninntak i plast med stoppekran og vannmåler og avløp ut i plast som er tilknyttet offentlig nett. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Røropplegget har normal bruksslitasje, har ingen synlige lekkasjer og fungerer bra, ifølge eiere.<br>Normal levetid for røropplegg er 25-60 år.<br>Normal levetid for elektriske beredere er 15-25 år.                             | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

### Elektriske anlegg - Fritidsbolig

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

#### Elkraft, generelt

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| Beskrivelse:        | Sikringskap har 14 kurser med automatsikringer fra byggeår, 3x40 A inntakssikringer og nyere strømmåler.<br>Det ble montert varmepumpe i stue i 2019. |  |
| Tilstandsvurdering: | Anleggene er ikke kontrollert av takstmann, men har ingen synlige feil/mangler og fungerer bra, ifølge eiere.   |  |

### Diverse utstyr - Fritidsbolig

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

#### Skap og reoler

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Garderobeskap i entre med hyller/reoler i bod |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Garderobe og hyller har normal bruksslitasje. | TG: 1<br><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

## Beregninger

| Årlige kostnader                             |            |               |
|--|------------|---------------|
| Administrasjon og diverse (pr. mnd. Kr. 667) | Kr.        | 8 000         |
| Festeavgift (pr. mnd. Kr. 192)               | Kr.        | 2 300         |
| Forsikring (pr. mnd. Kr. 542)                | Kr.        | 6 500         |
| Kommunale avgifter (pr. mnd. Kr. 1 000)      | Kr.        | 12 000        |
| Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 833)     | Kr.        | 10 000        |
| <b>Sum årlige kostnader</b>                  | <b>Kr.</b> | <b>38 800</b> |

| Teknisk verdi bygninger   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| <b>Fritidsbolig</b>   |            |                  |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 3 484 000        |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr.        | - 400 000        |
| <b>Sum teknisk verdi – Fritidsbolig</b>   | <b>Kr.</b> | <b>3 084 000</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>  | <b>Kr.</b> | <b>3 084 000</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. |     |         |
| Tomteverdi:   | Kr. | 800 000 |

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 884 000</b> |



## Andre bilder



## Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 13: Bnr 1 (fnr: 22)  
Kommune: 3822 NISSEDAL KOMMUNE  
Adresse: Breili 12, 3854 NISSEDAL

Vegheim Taksering og Bygg AS  
Storgata 28, 3950 BREVIK  
Telefon: 35 51 03 20

