

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- teknisk verdi

Setenesvegen 48, 5943 AUSTRHEIM

Gnr 142: Bnr 186
4632 AUSTRHEIM KOMMUNE
Leilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Terje Kleivdal
Telefon: 907 23 878
E-post: terje@kleivdaltaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Kleivdal Taksering AS
Hagellia 6, 5914 ISDALSTØ
Telefon: 907 23 878
Organisasjonsnr: 916 271 654

Dato befaring: 07.12.2021
Utskriftsdato: 29.12.2021
Oppdragsnr: 21340



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/06e335ae-3f21-4e68-9d8d-b1f224838192>

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 tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 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.

Egne forutsetninger

Tilstandsvurdering gjelder leilighet.

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Arealene er oppmålt innvendig (BRA) og tillagt skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen. Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad. Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak. Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår. Fuksikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuksikring vil uansett være uoversiktlig. For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

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

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.

Eier har fylt ut egenerklæring.

Eier har gitt opplysninger om eiendommen.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Boligen er oppført 2009.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til plan og bygningsloven 1985 med teknisk forskrift til plan og bygningsloven fra 1997. (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter teknisk forskrift til plan og bygningsloven fra 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

- Rekkehuset holder en gjennomgående bra standard og normal bruksslitasje.
, Skiftet kjøkkeninnredning i 2018 iflg. leietaker.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

ISDALSTØ, 29.12.2021



Takstmann Terje Kleivdal
Telefon: 907 23 878

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Austrheim kommune
Takstmann:	Terje Kleivdal
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.12.2021. - Terje Kleivdal. Takstmann. Tlf. 907 23 878

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Rekkehus med fin beleggenhet i Setenesvegen i Austrheim kommune, gode solforhold, utsikt over nærområde, kort avstand til Mastrevik torg, skoler, barnehage og idrettsanlegg.
Bebyggelsen:	Rekkehusbebyggelse
Om tomten:	Opparbeidet tomt med liten plen, terrasseplattning og parkering på felles parkeringsplass.
Adkomstvei:	Grenser til offentlig vei. Asfalterte internveier.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vannverk via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig kloakkanlegg via privat stikkledning.
Andre forhold:	Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4632 AUSTRHEIM Gnr: 142 Bnr: 186
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	65 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Austrheim kommune
Adresse:	Setenesvegen 48, 5943 AUSTRHEIM.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fylt ut siden tilstandsrapporten skal brukes internt i kommunen.			
Eiendomsverdi.no	06.12.2021		Innhentet		
Eier	06.12.2021	Eier har gitt informasjon om eiendommen.			

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Egenerklæring er ikke fylt ut siden tilstandsrapporten skal brukes internt i kommunen.	

Andre forhold	
Forsikring:	Type: Fullverdi. Stipulert beløp av takstmann.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	2008 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Utleid

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	28	24	24		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Loft	22	21	21		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Sum bygning:	50	45	45	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entre, bad/vaskerom, stue/kjøkken	
Loft	Sovealkove, stue	

Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Rekkehus med 1. etasje og loftsetasje
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Grunn og fundamenter - Leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Fundamentert med ringmur av betong på steinmasser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1


Gulv på grunn

Beskrivelse:	Isolert betonggulv i 1. etasje, gulvvarme i hele etasjen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Drenering - Leilighet

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

Drenering

Beskrivelse:	Selvdrenerende masser under bygning. Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet

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 av 15 cm bindingsverk, isolasjon og vindtette plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Stående malt trekledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 2

Vinduer og dører - Leilighet

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 2 lags energiglass i trekarmen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører av tre i trekarmen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Hvite formpressede innerdører. Skyvedør til bad.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Takkonstruksjon - Leilighet	
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.	
Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltakkonstruksjon av sperrer, isolert mellom sperrer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lukket takkonstruksjon dermed begrenset mulighet for besiktigelse, vurderes til TG1. TG: 1

Taktekking - Leilighet	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	
Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Tekket med betongtakstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overlys, takluker - Leilighet	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.	
Overlys og takluker	
Beskrivelse:	2 stk takvinduer på loftet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Liten lekkasje rundt takvinduene. TG: 1

Renner, nedløp og beslag - Leilighet	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.	
Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør av aluminium.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Malt svingtrapp mellom etasjene.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke håndlist på ene siden.	TG: 2 

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse med utgang fra stue/kjøkken av trebjelkelag og spaltegulv, ca 5,8 m2.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Etasjeskillere - Leilighet

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Isolert trebjelkelag mellom etasjene.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Bad - Leilighet

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/vaskerom

Beskrivelse:	På gulv er det fliser. Gulvvarme.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sluken i gulvet er plassert i dusjnisen, det er ikke laget åpning under/på siden av dusjveggen slik at eventuell lekkasjevann fra annet sanitærutstyr kan ledes til sluk. Det bør etableres en mulighet for avrenning til sluk fra resten av sanitærutstyret. Det opplyses at gulvvarme ikke virker, tg 3. Ok fall til sluk. Åpen silikonfuge under klosett.	TG: 2 

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

Beskrivelse:	På vegger er det fliser.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

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

Beskrivelse:	Malte gipsplater i himling. Spotter.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Dusjnise, vegghengt klosett, møbel med servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sisterne på klosett renner, tg 2. TG: 1

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Kjøkken - Leilighet

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:	Innredning med glatte fronter, laminerte benkeplater med nedfelte kummer, frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benkeplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning montert i 2017. TG: 1

Innvendige overflater - Leilighet

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:	På gulv er det fliser i entre, forøvrig 3 stavs eikeparkett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktskadet parkett ved oppvaskmaskin, tg 3. Generell litt slitte overflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	På vegger er det malte gipsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det opplyses at det har vært en lekkasje i stue, sannsynligvis fra takvindu, bør sjekkes. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte gipsplater i himlinger. Skråhimlinger på loft.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Litt sprekker i overganger vegg/himling. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

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:	Rør i rør anlegg og avløpsrør av plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Gulvvarme og elektriske ovner.
--------------	--------------------------------

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Elektriske anlegg - Leilighet

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 med automatsikringer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Diverse utstyr - Leilighet

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.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, stipulert. (pr. mnd. Kr. 83)	Kr.	1 000
Kommunale avgifter, stipulert. (pr. mnd. Kr. 250)	Kr.	3 000
Renovasjon, stipulert. (pr. mnd. Kr. 250)	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader, stipulert. (pr. mnd. Kr. 750)	Kr.	9 000
Sum årlige kostnader	Kr.	16 000

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 405 305
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 288 125
Sum teknisk verdi – Leilighet	Kr.	1 117 180
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 117 180

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	200 000
Sum tomteverdi:	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 317 180