

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- teknisk verdi

Austrheimsvegen 1021, 5943 AUSTRHEIM

Gnr 149: Bnr 142
4632 AUSTRHEIM KOMMUNE
Leilighetsbygg



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: 03.12.2021
Utskriftsdato: 04.01.2022
Oppdragsnr: 21331



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/20112e51-756e-4ee7-9814-1ddbce71e48a>

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 hovedbygning. Eventuelle tilleggs-bygg er beskrevet på mer generelt grunnlag. 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. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken. 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 rapportering av eierseksjon er det ikke forelagt dokumentasjon på oppdeling av seksjonen hvis ikke annet er nevnt.

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.

Fuksamling på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuksamling vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

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

Firemannsbolig og tomannsbolig oppført i 2009 over 2 plan.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes:

- Nivå forskjell på topp ringmur og topp betonggulv slik at belegget sprekker i overgangene,
- Kledningen må males innen 5 år.
- Innvendig er det normal bruksslitasje på overflater.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

ISDALSTØ, 04.01.2022



Takstmann Terje Kleivdal
Telefon: 907 23 878

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Austrheim kommunene
Takstmann:	Terje Kleivdal
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.12.2021. - Terje Kleivdal. Takstmann. Tlf. 907 23 878

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighetsbygg
Beliggenhet:	Leilighetsbygg med fin beliggenhet i Vestlia ved Åråsvågen i Austrheim kommune, vestvendt, gode solforhold, utsikt mot Åråsvågen. Kort avstand til Mastrevik torg.
Bebyggelsen:	Område med tilsvarende bebyggelse.
Om tomten:	Felles tomt med internveier, parkeringsplasser, for øvrig naturtomt. Det medfølger en utvendig bod på ca 5 m2 til hver leilighet.
Adkomstvei:	Grenser til offentlig vei.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vannverk via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet felles privat vannverk via private stikkledninger.
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: 149 Bnr: 142
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 978 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Austrheim kommune
Adresse:	Austrheimsvegen 1021, 5943 Austrheim.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke fylt ut egenerklæringskjema siden tilstandsrapporten skal brukes internt i kommunen.			
Tegninger					
Eiendomsverdi.no	02.12.2021		Innhentet		
Eier	03.12.2021	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.	

Bygninger på eiendommen

Firemannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2009 Kilde: Eier
Tilbygg:	År: 2010 Antatt byggeår.

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Leilighet 1021 A	76	71	67	4	Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Leilighet 1021 B	58	55	55		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Leilighet 1021 E	58	55	55		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Leilighet 1021 F	58	55	55		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Sum bygning:	250	236	232	4	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Leilighet 1021 A	Entré, bad 1, stue/kjøkken, bad 2, 2 soverom	Bod
Leilighet 1021 B	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	
Leilighet 1021 E	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	
Leilighet 1021 F	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	

Tomannsbolig

Tomannsbolig	
	Byggeår: 2009 Kilde: Eier

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Leilighet 1021 C	58	55	55		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Leilighet 1021 D	58	55	55		Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet.
Sum bygning:	116	110	110	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Leilighet 1021 C	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	
Leilighet 1021 D	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	

Konstruksjoner

Firemannsbolig

Bygning generelt - Firemannsbolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Firemannsbolig over 2 plan.

Grunn og fundamenter - Firemannsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Fundamentert med grunnmur og ringmur av betong på steinmasser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Isolert betonggulv i 1. etasje, vannbåren gulvvarme i alle rom.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Drenering - Firemannsbolig

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

Drenering	
Beskrivelse:	Selv drenerende masser mot grunnmur og 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 - Firemannsbolig
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 20 cm bindingsverk, isolasjon og vindtette plater. Bakvegger i 1. etasje av betong som er utført, isolert og platet på innsiden.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Utvendig komplettering, vegg	
Beskrivelse:	Liggende malt trekledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bør vaskes og males. TG: 2

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Liggende malt trekledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bør vaskes og males. TG: 2

Vinduer og dører - Firemannsbolig	
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 trekarmer. Aluminiumsbelagt på utsiden.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Ytterdører av tre i trekarmer. Malt ytterdør. Knust glass på terrassedør i 1021 F
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Knust glass på terrassedør i 1021 F, tg 3. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Malte glatte innerdører.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Takkonstruksjon - Firemannsbolig

Her vurderes ventiler og 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 takstoler.
Tilstandsvurdering:	Lukket konstruksjon.

Taktekking - Firemannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket med takpapp/folie.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Besiktiget fra bakkenivå, det var snø på befaringsdagen. TG: 1

Renner, nedløp og beslag - Firemannsbolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør av aluminium.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Firemannsbolig

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Hver leilighet har terrasse med utgang fra stue av trebjelkelag og spaltegulv, ca 6 m2. pr. leilighet. Overbygget. Trekkverk av spiler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rekkverkshøyde ca 95 cm. TG: 1

Etasjeskillere - Firemannsbolig

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Isolert trebjelkelag mellom leilighetene.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Bad - Firemannsbolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet 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 - Leilighet 1021 A / Bad 1

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	10 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Leilighet 1021 A / Bad 1

Beskrivelse:	På vegger er det baderomsplater og beleggoppbrett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendig himling - Leilighet 1021 A / Bad 1

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Leilighet 1021 A / Bad 1

Beskrivelse:	Dusjoppheng, klosett og servant.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Defekt dusjslange, tg 3. TG: 1

Luftbehandling, generelt - Leilighet 1021 A / Bad 1

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

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 1021 A / Bad 2

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	20 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Leilighet 1021 A / Bad 2

Beskrivelse:	På vegger er det baderomsplater og beleggoppbrett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendig himling - Leilighet 1021 A / Bad 2

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Leilighet 1021 A / Bad 2

Beskrivelse:	Dusjhjørne med innfellbare glassdører, klosett, servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Luftbehandling, generelt - Leilighet 1021 A / Bad 2

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

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 1021 B / Bad

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	25 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Leilighet 1021 B / Bad

Beskrivelse:	På vegger er det baderomsplater og beleggoppbrett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendig himling - Leilighet 1021 B / Bad

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Leilighet 1021 B / Bad

Beskrivelse:	Dusjoppheng, klosett, servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Luftbehandling, generelt - Leilighet 1021 B / Bad

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

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 1021 E / Bad

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	15 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist.

TG: 1


Overflater på innvendige vegger - Leilighet 1021 E / Bad

Beskrivelse:	På vegger er det baderomsplater og beleggoppbrett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1


Overflater på innvendig himling - Leilighet 1021 E / Bad

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

TG: 1


Utstyr for sanitærinstallasjoner - Leilighet 1021 E / Bad

Beskrivelse:	Dusjoppheng, klosett, servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1


Luftbehandling, generelt - Leilighet 1021 E / Bad

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1


Overflater på innvendige gulv - Leilighet 1021 F / Bad

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	8 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist. Det er lite fall til sluk.

TG: 2


Overflater på innvendige vegger - Leilighet 1021 F / Bad

Beskrivelse:	På vegger er det baderomsplater og beleggoppbrett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1


Overflater på innvendig himling - Leilighet 1021 F / Bad

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

TG: 1


Utstyr for sanitærinstallasjoner - Leilighet 1021 F / Bad

Beskrivelse:	Dusjoppheng, klosett, servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

TG: 1

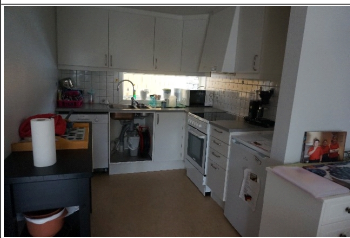

Luftbehandling, generelt - Leilighet 1021 F / Bad

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

Kjøkken - Firemannsbolig

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:	Innredninger med glatte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med 2 nedfelte kummer, frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke front på benkeskap under kum i 1021 F. Forøvrig normal bruksslitasje.	TG: 2  

Innvendige overflater - Firemannsbolig

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 belegget og lineolium.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Belegget er sprukket i overgang ringmur og betonggulv i flere rom. Åpne skjøter i belegget. Flere hull/hakk i belegget i stue.	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:	Hull i gipsplater i entre 1021 F. Forøvrig normal bruksslitasje.	TG: 2  

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte gipsplater, Skråhimpling i stuer og soverom i 2. etasje.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1  

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Firemannsbolig

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Rør i rør anlegg og avløpsrør av plast. Vannskap i entre med avrenning til bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme og radiatorer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Luftbehandling, generelt

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

Elektriske anlegg - Firemannsbolig

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:	Sikringsskap med automatsikringer i hver leilighet.	
--------------	---	--

Diverse utstyr - Firemannsbolig

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 entre og soverom i hver leilighet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Annet - Firemannsbolig

Beskrivelse:	Sprinkelanlegg og brannslange i kjøkkenskap i hver leilighet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Tomannsbolig

Bygning generelt - Tomannsbolig

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Tomannsbolig over 2 plan.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2 

Grunn og fundamenter - Tomannsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Fundamentert med grunnmur og ringmur av betong på steinmasser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Gulv på grunn

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

Drenering - Tomannsbolig

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

Drenering

Beskrivelse:	Selv drenerende masser mot grunnmur og under bygning. Det er ikke kjent hvordan drenering er utført.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Tomannsbolig

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

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Liggende malt trekledning.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bør vaskes og males.	TG: 2 

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Liggende malt trekledning.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bør vaskes og males.		TG: 2 

Vinduer og dører - Tomannsbolig

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 trekarmer. Aluminiumsbelagt på utsiden.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktskade i vinduskarm i leilighet 1021 D.

TG: 1

Ytterdører og porter

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

Innvendige dører

Beskrivelse:	Malte glatte innerdører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Knust dørblad på bad i leilighet 1021 C, tg 3.	TG: 1

Takkonstruksjon - Tomannsbolig

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:	Saltakkonstruksjon av takstoler.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lukket konstruksjon.	TG: 1 	

Taktekking - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket med takpapp/folie.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Besiktiget fra bakkenivå, det var snø på befaringsdagen.		

TG: 1

Renner, nedløp og beslag - Tomannsbolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør av aluminium.	TG: 1 
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Terrasse, balkonger, trapper ol - Tomannsbolig

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Hver leilighet har terrasse med utgang fra stue av trebjelkelag og spaltegulv, ca 6 m2. pr. leilighet. Overbygget. Trekkverk av spiler.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rekkverkshøyde ca 95 cm.	

Etasjeskillere - Tomannsbolig

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

Frittbærende dekker

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

Bad - Tomannsbolig

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

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 1021 C / Bad

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.	TG: 1 
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	20 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist.	

Overflater på innvendige vegger - Leilighet 1021 C / Bad

Beskrivelse:	På vegger er det badromsplater og beleggoppbrett.	TG: 1 
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, badromspanel er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Overflater på innvendig himling - Leilighet 1021 C / Bad

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Leilighet 1021 C / Bad

Beskrivelse:	Dusjnise, klosett, servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 2

Luftbehandling, generelt - Leilighet 1021 C / Bad

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

Overflater på innvendige gulv - Leilighet 1021 D / Bad

Beskrivelse:	På gulv er det belegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	20 mm fall fra underkant dørterskel til topp slukrist. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Leilighet 1021 D / Bad

Beskrivelse:	På vegger er det baderomsplater og beleggoppbrett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendig himling - Leilighet 1021 D / Bad

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Leilighet 1021 D / Bad

Beskrivelse:	Dusjhjørne med innfellbare glassdører, klosett, servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Luftbehandling, generelt - Leilighet 1021 D / Bad

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

Kjøkken - Tomannsbolig

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:	Innredninger med glatte fronter, normalt utstyrt med skap, laminat benkeplater med 2 nedfelte kummer, frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige overflater - Tomannsbolig

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 belegg og lineolium.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før boning av linoleum er 0,5 - 2 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Belegg er sprukket i overgang ringmur og betonggulv i flere rom. Åpne skjøter i belegget.		

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:	På vegger er det malte gipsplater.		TG: 2 

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte gipsplater, Skråhimling i stue og soverom i 2. etasje.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 2		

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Tomannsbolig

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. Vannskap i entre med avrenning til bad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme og radiatorer.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:			TG: 1

Luftbehandling, generelt

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

Elektriske anlegg - Tomannsbolig

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: Sikringsskap med automatsikringer i hver leilighet.

Diverse utstyr - Tomannsbolig

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 entre og soverom i hver leilighet.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 1



Annet - Tomannsbolig

Annet

Beskrivelse: Sprinkelanlegg og brannslange i kjøkkenskap i hver leilighet.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 1



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 5 161 084

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) Kr. - 771 569

Sum teknisk verdi – Firemannsbolig Kr. 4 389 515

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 001 350

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) Kr. - 448 704

Sum teknisk verdi – Tomannsbolig Kr. 2 552 646

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 6 942 161

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.

Sum tomteverdi: Kr. 0

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: Kr. 6 942 161

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Åpne skjøter på belegget. 1021 F



Skadet på innvendig gipsplaterm 1021 F



Hakk i belegg i stue. 1021 F