



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- teknisk verdi

## Litlåsvegen 82 og 84, 5955 LINDÅS

Gnr 126: Bnr 87  
1263 LINDÅS KOMMUNE  
Tomannsbolig, vertikaldelt



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Byggmester Raymond Skare**  
Telefon: 976 71 158  
E-post: raymond@byggmesterskare.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Byggmester Skare AS**  
Skarsvegen 771, 5912 SEIM  
Telefon: 97 67 11 58  
Organisasjonsnr: 995 081 954

Dato befarng: 05.08.2016  
Utskriftsdato: 06.09.2016  
Oppdrag nr: 2016120



## 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 Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

### OM TAKSERINGSFORETAK

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

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs 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 klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder: Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova av 3 juli 1992, nr. 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagen bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

## 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.ntf.no](http://www.ntf.no).

## Konklusjon tilstand

### FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.  
Eier har fylt ut egenerklæring, og gitt opplysninger om eiendommen under befaringen.

### REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Bygget er oppført i 2002, men bungalowene er fra 1975, antatt byggeår.  
Bygningen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og 1997. (referansenivået for bygningen)

### EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter bygningsloven fra 1965 og 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

### SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Av hovedpunkter for boligens tilstand kan nevnes:

- Det meste av innvendig arbeid gjenstår.
- Ytterdør og noen vinduer må skiftes.
- VVS- installasjoner gjenstår.
- EI- installasjoner i vegger og tak gjenstår.
- Rekkverk på terrasser mangler.
- Utvendig arbeid på eiendommen gjenstår.
- Det er ikke installert renseanlegg.

Ingen alarmerende svikt er opplyst eller påvist, men fukt på bad krever nærmere undersøkelser.  
Når boligen har stått uferdig så lenge, må en undersøke konstruksjonen nøye før en går videre i byggeprosessen.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

## Andre opplysninger

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

SEIM, 06.09.2016

*Raymond Skare*



Byggmester Raymond Skare  
Takstmann  
Telefon: 97 67 11 58



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jarle Arvid Hope
Takstmann:	Raymond Skare
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.08.2016. - Raymond Skare. Takstmann. Tlf. 97 67 11 58 - Jarle Arvid Hope. Tlf. 481 94 996

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig, vertikaldelt
Beliggenhet:	Eiendommen ligger pent til på Litlås i Lindås kommune. Kort vei til Statoil Mongstad. Den er sør vendt med gode solforhold. Utsikt til nærområdene og videre. Barnehage, barne- og ungdomsskole på Lindås.
Bebyggelsen:	Spredt bebyggelse med eneboliger og gårdsbruk.
Standard:	Bygningene er satt sammen av flere bungalower, bungalowene er antatt å være fra 70- tallet. Bungalowene ble plassert på den nåværende eiendommen i 2002. Grunner og tilbygg er fra 2002. Det meste av innvendig arbeid gjenstår. Tilhørende utebod på 4 m <sup>2</sup> .
Om tomten:	For det meste naturtomt.
Adkomstvei:	Privat til offentlig vei
Tilknytning vann:	Tilkn. privat borehull.
Tilknytning avløp:	Er godkjnet for privat. renseanlegg, det er ikke montert renseanlegg.
Andre forhold:	Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.  SPESIELLE FORHOLD: Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.
Servitutter:	Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1263 LINDÅS Gnr: 126 Bnr: 87
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 723,1 m <sup>2</sup> Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Jarle Arvid Hope
Adresse:	Litlåsvegen 82 og 84, 5955 Lindås
Kommentar:	Matrikkeldata er hentet fra eiendomsdata.no

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er utfylt av eier.			
Eiendomsdata.no		Info om eiendommen er hentet på eiendomsdata.no			
Eier		Eier har gitt generell info 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.

Takstmannen har ingen kommentarer til egenerklæringen.

## Bygninger på eiendommen

### Tomannsbolig

#### Bygningsdata

Byggeår:	1975 Kilde: Antatt byggeår.
Anvendelse:	Igangsettingstillatelse

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje del A	116	105	91	14	
1. etasje del B	87	79	73	6	
Sum bygning:	203	184	164	20	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

#### Kommentar areal

Arealet er oppmålt på stedet med laser. Bruksarealer er oppmålt etter N:S: 3940, 2015 og etter takstbransjens retningslinjer for arealmåling- 2015. Bruttoareal er beregnet.

#### Romfordeling

Etasje	Primærearal (P-ROM)	Sekundærearal (S-ROM)
1. etasje del A	Bad, entré, stue/kjøkken, gang, 4 soverom	Vinterstue
1. etasje del B	Bad/vaskerom, entré, gang, stue/kjøkken, 3 soverom	Bod

## Konstruksjoner


### Tomannsbolig

#### Bygning generelt - Tomannsbolig

##### Bygning, generelt

Beskrivelse:	Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningen ble bygget i og 1975 bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledene tekst på side 2 i dette dokumentet som forklare mer om TG / tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan


	<p>varierte betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks sol).</p> <p>En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slik forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.</p>
--	--

Overflater, generelt	
Beskrivelse:	Innvendige overflater består av: Gulv: Belegg og sponplater. Vegger: Panel, gips og panelplater Himlinger: Panel og gips.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det som er av overflater er slitte, påregnelig med oppgradering.
	TG: 3 

### Grunn og fundamenter - Tomannsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Betong konstruksjon på antatt faste masser. Stedvis bygget på fjell.
Tilstandsvurdering:	Ingen merknader. Opplysninger om grunn er antakelser, grunnundersøkelse er ikke foretatt. Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.  Radon: Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m <sup>3</sup> . Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger. Nærmere info bør hentes fra kommunes hjemmeside.

Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Fundamentert med grunnmur av betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert riss eller sprekkdannelser som antas å ha betydning for tilstand på synlige steder. Totalt sett betraktes grunnmuren å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
	TG: 1 

### Drenering - Tomannsbolig

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

Drenering	
Beskrivelse:	Forutsetter selvdrenerende masser under bygning og mot grunnmur. Drenering er nedgravd i terreng og kan ikke beskrives på tilstandsnivå. Det er ikke foretatt noen kjente utbedringer eller endring av drenering. Dreneringen er fra byggeår, 2002.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering:	Ingen kontrollmulighet, men ingen åpenbar svikt er registrert. Takstmann må imidlertid ta forbehold da ingen dokumentasjon er fremlagt. Generelt må man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp må ledes bort fra bygningen. Overvann og vann fra taknedløp overstiger også ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskader.

## 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 er oppført i trekonstruksjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik. Med bakgrunn i visuell inspeksjon er veggkonstruksjonene vurdert til tilstandsgrad 1.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Utvendig kledd med liggende malt trekledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er tatt stikkprøver å ikke funnet noe.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## 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 lag optimal thermopanglass i fabrikkklakkerte trekarmer fra 2003. Vinterhagen er fra 2003.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	1 punkterte vindu i vinterstue og 1 knust glass, TG 3 her. Ellers ingen merknader.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Terrassedør i fabrikkklakkert utførelse med isolèrglass. Skyvedør med 2 lag glass med argon i aluminiumskarm. 2 skyvedør i fabrikkklakkert utførelse med isolèrglass. 2 inngangsdør i fabrikkklakkert utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdør i del B må skiftes, TG 3 her. Skyvedør i del A trenger justering. Dørvidere og låser trenger smøring. Noen dører trenger justering.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## 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 som er oppført med sperr laget på plassen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Har kondensproblemer på badet i del A, nærmere undersøkelse anbefalt. Delvis lukket takkonstruksjon dermed begrenset mulighet for besiktigelse, vurderes til TG1 pga. alder, samt at synlig takkonstruksjon er godt luftet.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



### Taktekking - Tomannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

#### Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med aluminiumsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader, men fukt på bade krever nærmere undersøkelse.

TG: 1

### Renner, nedløp og beslag - Tomannsbolig

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

#### Utvendige beslag

Beskrivelse:	Renner og nedløp i plast.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader.

TG: 1

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Tomannsbolig

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

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse utenfor stue i del A i imp. utførelse på ca 14 m <sup>2</sup> . Tremmegulv av tre på bjelker.  Terrasse utenfor stue i del B i imp. utførelse på ca 14 m <sup>2</sup> . Tremmegulv av tre på bjelker. Tett gulv løst med beslag mellom bjelker.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mangler rekkverk. Behov for overflatebehandling. TG er satt ut i fra rekkverk mangler.

TG: 2

### Piper og ildsteder - Tomannsbolig

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:	2 elementpipe med toppavdekning, pusset over tak. Innvendig pusset og malt. Det er ikke montert ildsted. Utvendig pipe.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader.

TG: 1

### Etasjeskillere - Tomannsbolig

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



Frittstående dekker	
Beskrivelse:	Trebjelkelag over blindkjeller, isolasjon, asfaltplater under og gulvbord på oversiden.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke kontrollert for skjevheter, men det kan ofte være litt skjevheter etter alder. Det er ikke registrert noe svikt i konstruksjonene.

TG: 1

### Kjøkken - Tomannsbolig

Visuell observasjon 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:	Kjøkkeninnredning del B med hvite finerte fronter, laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Ikke opplegg for oppvaskmaskin. Opplegg for ventilator over komfyr. Benkebereder fra 1986 på 40 liter.  Kjøkkeninnredning del A med hvite finerte fronter, laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Ikke opplegg for oppvaskmaskin. Opplegg for ventilator. Benkebereder fra 1986 på 40 liter.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet er i dårlig stand.

TG: 3

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

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.

Sanitærinstallasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Bad del B med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Ikke varmekabler i gulv. Naturlig avtrekk. Sanitærutstyr på bad er: toalett, hjørnebadekar med dusj og servant. Alt røropplegget er fjernet og bad innredning er av eldre standard.  Bad del A er ikke påbegynt, men innredning og overflater er fjernet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Behov for oppgradering.

TG: 3

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Avløp i plast. Vannrør i kobber.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det må legges opp nytt røropplegg, det eksisterende må fjernes.

TG: 3

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Ildsteder er ikke montert.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Naturlig avtrekk gjennom ventiler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres balansert ventilasjon. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

TG: 3

### 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:	Boligen har 2 sikringskap med automatsikringer.
Tilstandsvurdering:	Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader (anslått)	kr	10 500
Forsikring (anslått)	kr	7 000
Kommunale avgifter (anslått)	kr	12 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>kr</b>	<b>29 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	3 840 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 2 500 000
<b>Sum teknisk verdi – Tomannsbolig</b>	<b>kr</b>	<b>1 340 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>kr</b>	<b>1 340 000</b>