

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

## Balders vei 12, 3216 SANDEFJORD

Gnr 45: Bnr 79  
3804 SANDEFJORD KOMMUNE  
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Takstmann / Tømrermester Bent Sollie Medlem  
Norsk takst.**

Telefon: 915 92 970  
E-post: bent.sollie@takstringen.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
**Takstmann Bent Sollie AS**  
Raveien 343 C, 3220 SANDEFJORD  
Telefon: 915 92 970  
Organisasjonsnr: 916 381 182

Dato befaring: 16.04.2021  
Utskriftsdato: 06.05.2021  
Oppdragsnr: 2017120  
Referansenr: e129ca2



## 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/f473ac32-fed4-40d1-9b18-1909d32ab045>

## 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.
- Fuktindikatorstyr: 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

Besiktigelse av bygning(er) og arealmåling i forbindelse med salg og markedsverdi.

## Takstmannens rolle

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

Matrikkel: Gnr 45: Bnr 79  
Kommune: 3804 SANDEFJORD KOMMUNE  
Adresse: Balders vei 12, 3216 SANDEFJORD

Takstmann Bent Sollie AS  
Raveien 343 C, 3220 SANDEFJORD  
Telefon: 915 92 970



## Konklusjon tilstand

Oppgradert/oppusset enebolig med to etasjer og innredet hybelleilighet i kjeller. Tre bad, et ny oppusset. Nyere kjøkken. 4 til 5 soverom, samt to soverom i kjeller. Kort avstand til sentrum av Sandefjord, samt til skoler og forretninger. Boligen er noe oppgradert utvendig og nyere malt. Yttertak belagt med glasert takstein. Opparbeidet hage og gårdsplass, plen og uteplasser. Garasje på tomten. Boligen er oppgradert/oppusset innvendig i 2010/12. Gjelder nesten alle overflater, innredninger og utstyr. Tekniske installasjoner fra antatt byggeåret og nyere, med normal slitasje/elde i henhold til alder. Boligen holder en alminnelig god til høy standard.

## Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Flott oppgradert/oppusset enebolig med praktisk planløsning og god arealutnyttelse. Normal til høy standard over innredninger, overflater og utstyr. Samt mulighet for utleie i kjeller. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp som takstmannen mener markedet er villig til å betale. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringdagen og sammenlignbare salg i nærområde.

**Markedsverdi (normal salgsverdi)**

**Kr. 7 600 000**

SANDEFJORD, 06.05.2021

Takstmann / Tømrermester Bent Sollie Medlem Norsk takst.  
Telefon: 915 92 970

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde:	Øyvind Andersen
Takstmann:	Bent Sollie
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.04.2021. - Øyvind Andersen. - Bent Sollie. Tlf. 915 92 970

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
-------------------	----------

### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3804 SANDEFJORD Gnr: 45 Bnr: 79
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	793,3 m² Arealkilde: Datat fra Eiendomsverdi.
Hjemmelshaver:	Øyvind Andersen
Adresse:	Balders vei 12, 3216 SANDEFJORD

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	20.04.2021		Innhentet	1	Ja

### Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke oppgitt. Årlig premie: Kr. 10 000. Antatt årlig premie.
-------------	--

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1954 Kilde: Fra Eiendomsverdi.
Anvendelse:	Boligformål.


Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller	62	54	50	4	
1. etasje	113	103	102	1	
2. etasje	113	100	100		Areal av skråtak er trukket i fra BRA, på grunn av høyden.
Sum bygning:	288	257	252	5	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Arealet er beregnet etter oppmåling på stedet, og kan ha mindre avvik. Arealene er ikke vurdert ut fra krav om rømningsveier etc.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Entré, stue med hybel kjøkken, bad, 2 soverom	Bod
1. etasje	Entré / hall, bad, kjøkken, peisstue, stue	Kott
2. etasje	Stue, bad, 4 soverom	Garderobe rom

## Garasje

Garasje	
	Byggeår: 1980 Kilde: Antatt årstall. Anvendelse: Biloppstillingsplass, bod

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	24	21		21	Arealet er beregnet etter oppmåling på stedet, og kan ha mindre avvik.
Sum bygning:	24	21	0	21	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.



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

## Konstruksjoner

### Utendørs

Terrengforhold - Utendørs	
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.	
Bearbeidet terreng, generelt	
Beskrivelse:	Opparbeidet hage/tomt. Plen, div. busker. Uteplass. Parkering i gårdsplass.

### Enebolig

Bygning generelt - Enebolig		
Overflater, generelt		
Beskrivelse:	Overflater skiftet/fornytt i 2010/12. Parkett/laminatgulv, flis, malte tregulv. Malte plater, panel.	
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje/elde, noe normalt vedlikehold bør påregnes.	
Grunn og fundamenter - Enebolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Fundamentert på betongsåler, trolig på løsmasser. Grunnmur i betonghuleblokker, pusset ut- og innvendig og støpte kjellergulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fra byggeåret. Fundamenter naturlig ikke synlig for kontroll.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Drenering - Enebolig		
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Drenering rundt bolig, nyere en fra byggeår. Ca. fra 2009.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjeller virker tørr på befaringsdagen. Ut-foret vegger i kjeller / u.etg. kan generelt sett være en risikokonstruksjon, bør undersøkes nærmere. Naturlig kan være noe fukt i ned-kant grunnmur og betongdekke, på grunn av kapillær oppsuging av fukt fra grunn.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

### Yttervegger

Beskrivelse:	Bindingsverksvegger med stående kledning. Kledning skiftet og antatt etterisolert i 2010.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/elde i henhold til alder. kun visuelt besiktiget fra bakkenivå. Isoleringsevnen er ikke kontrollert.

TG: 1  
☒ ☐ ☐

## Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

### Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass fra ca. 2010. Samt noen eldre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje / elde. Ingen punkterte isolerglass funnet, men tar forbehold da dette er vanskelig å oppdage.

TG: 1  
☒ ☐ ☐

### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører og terrasse dører antatt fra ca. 2010.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/elde i henhold til alder. Ingen punkterte isolerglass funnet, men tar forbehold da dette er vanskelig å oppdage og er noe vær-avhengig.

TG: 1  
☒ ☐ ☐

## Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

### Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak med med sperrer. Noe ombygget, isolert og med tak oppløft i 2010/11.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjon er antatt/delvis kompakt-isolert. Dette kan være en risiko-konstruksjon, med tanke på fukt og kondens som kan forårsake skader. Ingen skader oppdaget på befarings dagen. Tilstandsgrad også ut fra alder.

TG: 1  
☒ ☐ ☐

## Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

### Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Glasert takstein på antatt papp og lekter. Yttertak lagt nytt i 2011.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje elde i henhold til alder. Kun besiktiget fra bakenivå.


TG: 1  
☒ ☐ ☐




## Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Malt tretrapp til 2.etg. Egen inngang med trapp ned til kjeller. Trapp for hovedinngangen, kledd granitt flis i 2016.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/elde i henhold til alder. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse plating av tre fra 2010/12, noe rekkverk og noe hekk rundt terrasse. Oppsatt Pergola av tre i 2016. Terrasse av tre ut for stue over stolpe fundamenter, rekkverk og trapp til terreng. Balkong av tre over stolper ut for hoved soverom i 2.etg. Samt balkong av tre ut for loftstue.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kun observert normal bruksslitasje/elde. Normalt vedlikehold bør påregnes. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

## Piper og ildsteder - Enebolig

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


### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Opprinnelig pipe. Peis i stue. Vedovn i spisestue.
Tilstandsvurdering:	TG er ikke satt, da pipe/ildsteder bør undersøkes av den stedlige feiervesen, da dette ikke er innenfor takstmannens kompetanseområde. Opplyst at det må monteres en inspeksjons luke for inn kledd pipe i 2.etg, eventuelt sette inn stål pipe. Pipe ikke vært i bruk de siste år.


## Bad - Enebolig

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 besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


### Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Flislagt gulv. Malte overflater på vegger og himling. Sluk i gulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/elde. Generelt vil våtromsbelegg / membraner svekkes på alder. Ingen skader oppdaget på befaringsdagen, men kan være eventuelle bakenforliggende skader som ikke er vurdert. Kun observert normal bruksslitasje/elde. Tilstandsgrad ut fra alder, mer en 5 år. <span style="float: right;">TG: 2 </span>


### Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Servant, seksjon, speil. WC.Dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/elde i henhold til alder. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

### Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Montert vifte i vegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt noe sparsomt ventilert, i forhold til dagens krav. <span style="float: right;">TG: 1 </span>


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

Beskrivelse:	Våtrom under oppgradering på befaringen dagen, nye overflater av betong puss.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nye overflater i 2021, over eksisterende overflater og fuktsikring. Generelt vil våtromsbelegg / membraner svekkes på alder. Ingen skader oppdaget på befaringen dagen, men kan være eventuelle bakenforliggende skader som ikke er vurdert. Kun observert normal bruksslitasje/elde. Tilstandsgrad 1 til 2 ut fra alder, mer en 5 år på opprinnelig fuktsikring.	TG: 1 


### Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Antatt Servant, seksjon, speil. WC. Dusj. Sluk i gulv. Utstyr/innredning demontert på befaringen dagen.	
Tilstandsvurdering:	Av den grunn ingen tilstandsgrad satt.	


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

Beskrivelse:	Ventil/vifte.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt noe sparsomt ventilert, i forhold til dagens krav.	TG: 1 


### Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Våtrom fra ca. 2010. Flislagt gulv og flislagte vegger. Malt himling.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kun observert normal bruksslitasje/elde. Generelt vil våtromsbelegg / membraner svekkes på alder. Ingen skader oppdaget på befaringen dagen, men kan være eventuelle bakenforliggende skader som ikke er vurdert. Kun observert normal bruksslitasje/elde. Tilstandsgrad ut fra alder, mer en 5 år.	TG: 2 

### Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	To servanter, seksjon, speil. Veggmontert WC. Badekar.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/elde i henhold til alder.	TG: 1 

### Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Vifte i vegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt noe sparsomt ventilert, i forhold til dagens krav.	TG: 1 


### Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


### Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Stue med hybel kjøkken

Beskrivelse:	Flislagte gulv. Malte overflater/plater på vegger og himling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/elde.	TG: 1 


### Annet fast inventar - Kjeller / Stue med hybel kjøkken

Beskrivelse:	Montert kjøkkeninnredning /hybel kjøkken i stue. Komfyr. Oppvaskkum i stål. Avtrekksvifte.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/elde.	TG: 1 

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

Beskrivelse:	Parkettgulv. Malt panel på vegger. Himling, malt panel.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater fra ca. 2010. Normal slitasje/elde.	

### Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Hvit kjøkkeninnredning fra ca. 2010, utvidet kjøkkeninnredning i 2016. Oppvaskkum. Avtrekksvifte i stål. Intrigert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kun observert normal bruksslitasje på innredning. Generelt er innredning i god bruksstand.	

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

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:	Vann og avløp fra/til kommunalt nett. Septiktank.
Tilstandsvurdering:	Nyere VV-tank og nyere vann/avløpsledninger. TG ikke satt, da ledningsnett og sanitær installasjoner ikke er kontrollert/funksjons testet, da det er et autorisasjonsfag, som eventuelt må kontrolleres av godkjent rørlegger. Opplyst om oppgradering i 2010/12.

### Varme, generelt

Beskrivelse:	El.oppvarming. Varmekabler i noen gulv. Montert to varmepumper.
Tilstandsvurdering:	TG ikke satt, da panelovner, varme-utstyr, og eventuelle varmekabler ikke er funksjons kontrollert.

### Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Pulverapparat. Røykvarsler.
Tilstandsvurdering:	TG ikke satt, da eventuelle installasjoner ikke er kontrollert/funksjons testet.

### Elektriske anlegg - Enebolig

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:	EL.anlegg oppgradert i 2010/12.
Tilstandsvurdering:	Ingen TG er satt, da det elektriske anlegget ikke er vurdert, grunnet ikke innenfor takstmannens kompetanseområde. Naturlig kan det være noe vedlikehold og oppgraderings behov.

### Diverse utstyr - Enebolig


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

### Annet fast inventar - 2. etasje / Garderobe rom

Beskrivelse:	Opprinnelig soverom, ombygget og innredet som Walk in garderobe i 2016.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje/elde.	

## Garasje

### Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Enkel garasje, oppført i tre over betongplate på grunn, stående kledning. Yttertak skiftet i 2014. Sidedør. Ny garasjeport i stål med el.åpner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garasje i normal stand i henhold til alder. En stripe på utsiden ny garasjeport. Normalt vedlikehold bør påregnes.	TG: 1 

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring. Ca. sum. (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Kommunale avgifter. Ca. sum. (pr. mnd. Kr. 750)	Kr.	9 000
Vedlikeholdskostnader. Vil variere noe fra år til år. (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>25 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 939 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 000 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 939 000</b>
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
<b>Sum teknisk verdi – Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>210 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 149 000</b>

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	1 500 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 649 000</b>
--	------------	------------------