

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Fjellbakken 2 B, 2056 ALGARHEIM

Gnr 113: Bnr 41 (snr: 2)
0235 ULLENSAKER KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Sven Landell
Telefon: 997 24 933
E-post: sven@landell.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Norsk Byggsakkyndig AS
Manesjen 9, 2050 JESSHEIM
Telefon: 997 24 933
Organisasjonsnr: 813 129 892



Norsk Byggsakkyndig AS

Dato befaring: 31.01.2019
Utskriftsdato: 05.02.2019
Oppdrag nr: 20192686



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende 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 '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

Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. 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. På grunn av stort snøfall, var det begrenset med befaring av utenomhusarealer samt utvendig bygningsmasse. Taksten er visuelt besiktet samt utført i henhold til eiers/rekvirents opplysninger og fremlagte dokumenter. Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser e.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet og det vites ikke om denne inneholder opplysninger som kan virke på eiendommens verdi. Takstmann har ikke innhentet grunnboksutskrift og eventuelle servitutter er derfor ikke kontrollert. Heller ikke byggesaksmappe i kommunen er kontrollert opp mot bruken av eiendommen. Arealer er angitt ut fra EDR og tegninger samt kontrollmålinger på stedet. Plassbygde skap er skjønnsmessig medberegnet som P-rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

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

Boligen er oppført i 2008 og oppført etter datidens standard og byggemåte og må ikke forveksles med nyere bygg med annen standard og krav. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Det er viktig og være klar over bygningens alder, da diverse bygningsdeler har sin levetid. En må også være klar over at bygningen er oppført etter andre krav en de som gjelder i dag. Endringer i bruk kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som man ikke kan se ved visuell befaring. Risikokonstruksjoner som finnes i hus og som faglig vurderes som dette er bl.a. påforet konstruksjoner mot terreng i kjellere, krypkjellere, multimurer, bad, isolerte skråtak, utvendige terrasser/balkonger m.m. Selv om det ikke kommenteres i taksten, eller er funnet skader ved visuell besiktigelse på befaringen, bør slike konstruksjoner påaktes bl.a. av generell høy skadefrekvens.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser i grunn og fundamenter. Det tyder på at byggegrunnen kan være stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Boligen har offentlig vann- og avløpstilknytning. Det sanitære ledningsnett er fra byggeår og er formelt ikke vurdert fordi røranlegget for vann og avløp krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport. Dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr/insekt skadedyr. Det vises derimot til rapporter fra Anticimex vedrørende tidligere museangrep.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi er satt ut i fra hva som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning: Standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	4 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	3 500 000

JESSHEIM, 05.02.2019



Sven Landell
Takstmann
Telefon: 997 24 933

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Helle Krumsvik Bendiksen
Takstmann:	Sven Landell
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 31.01.2019. - Sven Landell. Takstmann. Tlf. 99 72 49 33 - Helle Bendiksen. Som påviste og ga opplysninger. Tlf. 934 49 220

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Boligen ligger i et etablert og attraktivt område på Algarheim i Ullensaker kommune ca 5 km fra Jessheim sentrum. Område er svært barnevennlig med kort vei til barneskole (1.-7.kl.) og barnehage. Blindvei uten gjennomgangstrafikk og bilfri skolevei for de minste. Ca 15 min til Oslo Lufthavn. Nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder sommer som vinter. Algarheim barneskole (1.-7.kl.) ligger ca. 100 meter fra boligen. Skolen har flotte uteområder og egen svømmehall. SFO tilbud for elever på trinn 1.-4. Elever på ungdomstrinnet sokner til Allergot Ungdomsskole og nye Gystadmarka ungdomsskole. Allergot har ca 400 elever fordelt på 19. klasser. Gystadmarka skole er ny og har i dag bare 8.trinn med ca. 72 elever. Coop Extra Algarheim ligger 3 km fra boligen. For et utvidet servicetilbud har Jessheim by alle fasiliteter med kjøpesenter, restauranter, kaféer, kulturhus, kino m.m. Område innbyr til et aktivt liv med nærhet til store tur- og rekreasjonsområder sommer som vinter. Kort vei til fiske og badeplasser. Kommunen har et aktivt idretts- og foreningstilbud for alle aldre. I nærområde kjøres det vinterstid skiløyper rett utenfor døren. Innen 3 km fra boligen finnes flere barnehager, bl.a. kan Hoppensprett og Læringsverkstedet nevnes.
Bebyggelsen:	Vertikaldelt tomannsbolig med tilbygd bod og frittliggende garasje med hems. Boligen er over to plan med følgende inndeling i 1. etasje: Gang, entré, vaskerom, wc, stue, spisestue og kjøkken. 2. etasje: Gang, bad og 3 soverom. Det er utgang fra stue til sydvestvendt balkong med gode solforhold.
Standard:	Pent kjøkken og bad samt pene overflater. Boligen er godt holdt i lyse trivelige farger og har en praktisk, arealeffektiv planløsning.
Om tomten:	Felles tomt for 2-mannsboligen - Fjellbakken 2 A og 2 B. Hver boenhet har egen innkjøring/gårdsplass/garasje. Det er singlet innkjøring/gårdsplass og gangarealer. Tomten opparbeidet med plen og hekkplanter. Fritt utsyn mot kulturlandskap fra inngangsparti.
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Boligen er ikke kontrollert for skjulte feil eller mangler. Eier/revkirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Det bygges nye boliger i nabolaget som etter planen skal ferdigstilles i slutten av 2019. Algarheim skole utvides og arbeidene skal etter planen være ferdige i 2020. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises det til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0235 ULLENSAKER Gnr: 113 Bnr: 41 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	843 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/2
Hjemmelshaver:	Helle Krumsvik Bendiksen og Smith Patrick P. Marques
Adresse:	Fjellbakken 2 B, 2056 ALGARHEIM

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2019				
Forsikringsavtale		IF forsikring			
Inspeksjon og protokoll, skadedyr	14.08.2018	Anticimex			
Rapport etter feiing	08.11.2018	Øvre Romerike Brann og Redning			
Tilbakemelding på tilsynsrapport	28.11.2018	Øvre Romerike Brann og Redning			
Inspeksjon, skadedyr	28.12.2018	Anticimex			
Eiendomsverdi.no	31.01.2019	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.			
Eier	31.01.2019	Opplysning vedr. forsikring, kom. avgifter, vedlikehold o.l.			

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.
Ingen større avvik mellom eiers egenerklæring og takstmannens observasjoner.

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: IF Skadeforsikring. Avtalenr: 0928200. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 5 000 000. Årlig premie: Kr. 5 516. Forsikringssum og premiebeløp er inkl. garasje.
Ligningsverdi:	Fås på skattekontoret.

Bygninger på eiendommen

Eiet seksjon

Bygningsdata	
Byggeår:	2008 Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	72	66	66		
2. etasje	52	48	48		Ett av soverommene tilfredsstillende ikke forskriftens krav til rom for varig opphold. Rommet var innredet som soverom på befaringdagen.
Sum bygning:	124	114	114	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Arealene er oppmålt på stedet. BTA er skjønnsmessig anslått. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftens krav til "rom for varig opphold".	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue	
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom	

Isolert bod

Bygningsdata	
Byggeår:	2008 Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Bakkeplan	6	5		5	
Sum bygning:	6	5	0	5	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Bakkeplan		Bod

Garasje uisolert

Bygningsdata	
Byggeår:	2006 Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Bakkeplan	31	28		28	
Sum bygning:	31	28	0	28	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Bakkeplan		Garasjerom

Konstruksjoner

Eiet seksjon

Grunn og fundamenter - Eiet seksjon	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Fundamentert med støpt såle på fast grunn etter byggeårets forskrifter.
Tilstandsvurdering:	Det er ingen kontrollmulighet av dreneringen grunnet stort snøfall.

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

Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger i trebindingsverk kledd utvendig med liggende panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendig panel er nymalt 2018 og fremstår med normal bruksslitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Vinduer og dører - Eiet seksjon	
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 trekarmer og 2-lags energiglass fra byggeår. Utvendige pyntesprosser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Malt profilert ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2-lags energiglass fra byggeår.
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 har mindre utvendig sårskader, ellers normal bruksslitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Formpressede dører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skade på øvre del av dør til vaskerom, ellers normal bruksslitasje på øvrige dører.

TG: 1

Takkonstruksjon - Eiet seksjon

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

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak tekket med takstein. Renner og nedløp i metall. Utvendig er taket befart kun fra bakkenivå. Innvendig takkonstruksjon er befart fra takluke.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert. Det foreligger et pålegg fra november 2018 om å montere feieplattform på taket. Det er avtalt at dette utføres sammen med naboen sommeren 2019.

TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Eiet seksjon

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

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Sydvestvendt terrasse på 28 m ² i impregnert og beiset utførelse. God solforhold med utsyn mot nærområdet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassen ble beiset i 2017 men bør beises ytterligere til sommeren i følge eier. Befaring av terrassen var begrenset grunnet stort snøfall.

TG: 2

Piper og ildsteder - Eiet seksjon

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:	Pusset og malt elementpipe. Vedovn i stue.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe og brannmur har sprukken puss og maling i område ved vedovn.

TG: 2

Etasjeskillere - Eiet seksjon

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

Gulvsystemer	
Beskrivelse:	Betonggulv i 1. etasje. Trebjelkelag i etasjeskiller.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader.

TG: 1

Kjøkken - Eiet seksjon

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

Kjøkkeninnredning	
Beskrivelse:	Innredning med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum i porsel med 1-greps blandebatteri. Fliser over benk ved komfyr. Integrrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr og nedfelt platetopp. Avtrekksvifte.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkken fra 2012 med normal bruksslitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Eiet seksjon

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:	Fliser i gang, bad, wc og vaskerom. Parkett i øvrige rom. Lakkert tretrapp. Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS i utsatte områder med ingen unormale utslag de steder søkene ble utført.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe knirk og noe bruksslitasje i trapp. Stedvis noe hakk og riper i parkettgulv. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Fliser i bad, wc og vaskerom. Malte flater, MDF-panelplater og dels malt dels beiset trepanel i øvrige rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Malt og beiset trepanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Eiet seksjon

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.


Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme i alle rom i 1. etasje og bad i 2. etasje. I tillegg fyring med ved.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Felles avtrekkssystem for wc, vaskerom og bad. Styreenhet er plassert i bad. Vifteenhet er plassert på loft.

Elektriske anlegg - Eiet seksjon

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.

Lys, generelt

Beskrivelse:	Downlights i bad 2. etasje og alle rom i 1. etasje unntatt vaskerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Downlights i bad 2. etasje samt utebelysning er i følge eier, noe ustabile. Ytterligere tilstandsvurdering anbefales.	TG: 2 

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Skjult anlegg. 400 V anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Downlights med lysdimmere i de fleste rom. Downlight i raftekasser med skumringsrele.
--------------	--


Lydanlegg

Beskrivelse:	Opplegg med høytalere i kjøkken, bad og alle soverom.
--------------	---


Diverse utstyr - Eiet seksjon

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


Innvendig sol- og lysavskjerming

Beskrivelse:	Persiener på alle vinduer i 1. etasje og bad i 2. etasje. Rullgardiner på alle soverom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	1. etasje: Flislagt toalettrom med vegghegt wc og servant. Flislagt vaskerom med skyllekum i metall, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider på ca. 194 L fra byggeår er plassert i tilbygd bod. 2. etasje: Flislagt bad med servantskap med heldekkende servant, stort speil med belysning, vegghegt wc, hjørneboblebadekar og dusjkabinett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Skap og reoler

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe og garderobeskap i bod.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Annet - Eiet seksjon

Annet

Beskrivelse:	Mulighet for kabel-TV og internett. Sentralstøvsuger. Brann og innbruddsalarm, tilkoblet alarmsentral. Ny eier må selv inngå avtale med vaktsselskap.
--------------	---

Isolert bod

Bygning generelt - Isolert bod	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Isolert bod med støpt gulv, dels plateslåtte vegger og panel i himling. Innlagt strøm med lys og stikk. Utvendig som boligen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Garasje uisolert

Bygning generelt - Garasje uisolert	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Garasje med støpt dekke. Ringmur i Leca, øvrige yttervegger med isolert trebindingsverk kledd med utvendig liggende panel. Saltak teknet med takstein. Innlagt strøm med lys og stikk. Det er lagringsplass på hems med adkomst via nedfellbar stige. Motorisert leddport i aluminium med fjernkontroll. Adkomst også via egen separat dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Yttervegger ble etterisolert og alle innvendige sider av yttervegger ble plateslått i 2016. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Beregninger

Årlige kostnader		
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Kontigent til Algarheim Vel som dekker: Snømåking av felles private veier, lekearealer etc. (pr. mnd. Kr. 125)	Kr.	1 500
Forsikring (pr. mnd. Kr. 460)	Kr.	5 516
Kommunale avgifter, ca. beløp (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Sum årlige kostnader	Kr.	25 016

Teknisk verdi bygninger		
Eiet seksjon		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 357 748
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi – Eiet seksjon	Kr.	2 157 748
Isolert bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	37 200
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 11 000
Sum teknisk verdi – Isolert bod	Kr.	26 200
Garasje uisolert		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	217 000
Etterisolert og plateslåtte vegger.	Kr.	15 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi – Garasje uisolert	Kr.	202 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 385 948