



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Hildremstunet 5 A, 7863 OVERHALLA

Gnr 43: Bnr 161
1744 OVERHALLA KOMMUNE
Leilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN
Terje Øvereng Norconsult As
Telefon: 976 89 553
E-post: terje.overeng@norconsult.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Norconsult AS
Havnegata 14, 7800 NAMSOS
Telefon: 74 21 90 50
Organisasjonsnr: 962 392 687

Norconsult 

Dato befaring: 03.04.2018
Utskriftsdato: 06.04.2018
Oppdrag nr: 5181980



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 trykgheten 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 (bygningdeler). 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.
- 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

Oppdrag:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å foreta en teknisk gjennomgang av bygningene på eiendommen, samt å fastsette eiendommens normale markeds- og låneverdi. Tilstandsrapporten er en teknisk tilstandsrapport, basert på Norsk Standard NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) I tillegg gir Tilstandsrapporten en vurdering av boligens markedsverdi.

Forutsetninger:

Å vurdere boenhetens markedsverdi bygget på den kjennskap takstmannen har til omsetning av eiendommer i området. Låneverdien er takstmannens skjønnsmessige vurdering av en forsiktig ansatt markedsverdi på lang sikt. Det er ikke foretatt vurderinger/målinger i forbindelse med inneklime og radon.

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann, uten bindinger til øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

For rapporter som gjelder leilighet i et aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendig bod er ikke inspisert.

Det er ikke foretatt dokumentkontroll. Kun fått til sendt boligopplysninger fra borettslaget vedr. andelens opprinnelig innskudd, andel formue / andel fellesgjeld.



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.

Konklusjon tilstand

Borettslagsleilighet i tomannsbolig oppført i 1988. Besiktiget leilighet ligger i 1. etasje. Boligen har grunnmur av lettklinker, yttervegger av isolert bindingsverk kledd med liggende kledning. Saltakskonstruksjon tekket med betongstein. Etasjeskiller av trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Bygningen er oppført etter byggeårets standarder og byggeskikk, og det må følgelig påregnes et avvik ifht dagens krav og standarder.

Boenheten fremstår i all hovedsak med standard fra byggeåret, og med relativt mye slitasje. Det må påregnes en god del kostnader for bringe boenheten opp til dagens standard og forventede bokvalitet. Det nevnes slitt baderom og kjøkken, samt generelt slitte overflater fra byggeåret. Det må også påregnes utbedring/overflatebehandling av innvendige vinduskarmer/foringer. Det bemerkes at borettslaget har ansvar for vedlikehold av uteareal, fellesareal og bygning.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon og samt alminnelig slitasje og elde.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	950 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	800 000

NAMSOS, 06.04.2018

Terje Øvereng Norconsult As
Telefon: 97689553



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Overhalla kommune
Takstmann:	Terje Øvereng
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.04.2018. - Terje Øvereng. Takstmann. Tlf. 97689553

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Sentralt beliggende Borettslagsleilighet i etablert boligområde i Overhalla sentrum. Gangavstand til sentrumsfunksjoner, barnehager, idrettsanlegg og Overhalla barne og ungdomsskole. Gode lys- og solforhold.
Bebyggelsen:	Leilighet i 1. etg i en horisontaldelt 2-mannsbolig oppført i 1988. Overbygd inngangsparti og terrasse utenfor stue mot sør. Egen utvendig kaldbod.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5047 OVERHALLA Gnr: 43 Bnr: 161
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	7 088,1 m ² Arealkilde: I flg. EDR
Hjemmelshaver:	Overhalla Kommune
Adresse:	Hildremstunet 5 A
Kommentar:	Tomteareal felles for borettslaget.

Andelsobjekt	
Selskap:	Hildremstunet Borettslag
Organisasjonsnummer:	847713852
Forretningsfører:	Skistad Regnskap AS
Eier adkomstdok.:	Overhalla Kommune

Innskudd, pålydende mm	
Andel fellesgjeld:	30 000
Kommentar:	Andel fellesgjeld er ca tall oppgitt av forretningsfører

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Opplysninger fra borettslaget			Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1988 Kilde: Byggeår i ht EDR
Anvendelse:	Eget bruk.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	101	95	83	12	
Sum bygning:	101	95	83	12	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Rommene er benevnt ut fra bruken på befaringstidspunktet, og det er ikke tatt stilling til om respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang, gang/entre, bad/wc-vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom	Innvendig bod , bod m/utvendig adkomst

Konstruksjoner

Leilighet

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

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Antatt sålefundament av betong, og ringmur med ifylte masser og støpt plate på mark. Varmekabler trolig i samtlige golv utenom vindfang og bod
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige tegn til setningsskader. Stabilt.

TG: 1


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



Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Utvendig kledd med liggende panel. Senest oppmalt i 2015/16.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen større tegn eller symptomer på skader er registrert. Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.

TG: 1

Vinduer og dører - Leilighet

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

Vinduer	
Beskrivelse:	Malte/lakkerte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige karmen fremstår med mye missfarging og lakkslitasje på grunn av kondens. Det må påregnes grundig innvendig behandling av samtlige vinduer for å forlenge levetiden.

TG: 2

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Lakkerte furudører fra byggeåret
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innerdører med generell bruksslitasje.

TG: 2

Takkonstruksjon - Leilighet

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 trolig med undertak av kartongplater. Takteking med betongstein fra byggeår. Takrenner av plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kaldloft ikke tilgjengelig fra denne boenheten. Taktekking antas med normal tilstand.

TG: 1

Piper og ildsteder - Leilighet

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:	Boligen har en elementpipe som er pusset og malt. Vedovn montert på stue.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er basert på visuelle observasjoner på utvendige overflater og installasjoner. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand og forskriftskrav henvises det til det lokale brann-/ feiervesen. Plate av ubrennbart materiale under sotluke må monteres.

TG: 1

Bad - Leilighet

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


Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/wc-vaskerom

Beskrivelse:	Bad/wc-vaskerom med enkel standard fra byggeåret. Overflater med våtromsbelegg på vegger og gulv, med våtromsplater på vegger i dusjsone. Innredet med dusjvegger, golvmontert wc, enkel badeinnredning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på vegg med tilluftsspalte ved terskel. Oppvarming med termostatstyrte varmekabler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvet er tilnærmet flatt, og sluk i dusj er avstengt fra øvrige gulvarealer på rommet. Våtromstapet på vegger har stedvis løsnet i overgang mot gulvbelegg. Registrert fuktutslag på veggplater i dusjsone, samt mye missfarging på dusjvegger i samme området. Rommet fremstår generelt slitt og oppgradering er påregnelig.	TG: 2 

Kjøkken - Leilighet

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

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Innredning med lyse profilerte fronter trolig med byggeårets standard. Avsatt plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Ventilator over komfyr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredningen fremstår med mye skader og er svært slitt. Utskifting av innredningen i sin helhet må påregnes	TG: 2 


Innvendige overflater - Leilighet

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.


Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Golv belagt med laminat og vinylbelegg med byggeårets standard.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Registrert mye skader og slitasje på laminatgolv på kjøkken. Må påregnes utskifting. Øvrige gulvarealer med generell bruksslitasje. Alder og tilstand tilsier at generell fornying av golv må påregnes.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Vegger belagt med malte plater fra byggeåret.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skalkemerker og slitasje på flere veggoverflater. Registrert stedvis muggdannelse på veggplater på soverom. Det bør vurderes generell oppussing av veggoverflater.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Himlinger med malte plater fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe missfarging og avflassing på himling i soverom mot øst. Her må oppmaling/utskifting påregnes. Forøvrig forventet tilstand i forhold til alder.	TG: 2 



VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

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.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Vannledninger i kobber. Avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er plassert bak luke på badrom. Vv- bereider med prod. år 1985 på 200 l. er plassert på bad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Undertegnede har ikke vvs-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert. Deler av det innvendige vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand for ledningsnett for vann og avløp ønskes. Levetid på tanker er på 15-20 år. Skifting må påregnes i nær fremtid.

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming med vedovn på stue. Varmekabler trolig i samtlige golv utenom bod og vindfang. (ikke funksjonstestet)
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmekildene er ikke funksjonstestet og ikke gitt tilstandsgrad.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vegger. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Elektriske anlegg - Leilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Skjult el-anlegg med normal standard fra byggeåret. Sikringssskap er plassert på bod, og inneholder skrusikringer, 8 fordelingskurser og overbelastningsvern på 63A.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	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. Likevel nevnes at det ble registrert brannmerker på stikkontakt i vindfang.



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 4 659)	Kr.	55 908
Sum årlige kostnader	Kr.	55 908

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 375 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi – Leilighet	Kr.	1 675 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 675 000

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomteknad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomteknad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	1 675 000
Vurdert andel tomteknad:	Kr.	150 000
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	30 000
Verdi adkomstdokument:	Kr.	1 795 000