

Enebolig 1 etg med sokkel og integrert garasje
 Bondalsvegen 27
 3697 Tuddal



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 05/06/2023

Heddalsveien 41
 NOTODDEN 3674
 90012125
 busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:105, Bnr: 1, Fnr 2
Hjemmelshaver:	Arne Johan O Skårdal
Tomt:	923,3, festetomt m ²
Konsesjonsplikt:	Buplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Privat vann
Avløp:	Privat septik
Regulering:	Reguleringsplan Tuddal sentrum boligformål
Offentl. avg. pr. år:	Kr 9384,- årlig
Forsikringsforhold:	Eika
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1981

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.05.2023
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Tone Skårdal
Tilstede under befaringen:	Rekvirent og Jan Egil Skårdal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Festetomt med årlig festeavgift per dd. 1 157,- årlig. Beliggende i Bondalsvegen 57, Tuddal. Tomten har privat vann og privat septik. Brønn deles med nabo. Flat tomt med oppstillingsplass og inngang til sokkel. Delvis skrånende på sokkelens bakside og hovedinngang. Opparbeidet med hage og plen. Gangavstand til Tuddal sentrum med montessoriskole, kirke, campingplass og døgnåpen butikk. Tomten ligger med utsikt over Bjårvatnet.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig 1 etasje med sokkeletasje og integrert garasje, opprinnelig bygget 1981. Fundamentert på stedlig grunn av fjell og tilkjørte masser. Grunnmur/sokkeletasje av uisolert lettklinker. Integrert garasje. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Isolert bindingsverk med vindtetting av asfaltplater. Ytterkledning av tømmermannspanel. Overbygget inngangsparti i vinkel på 1. etg og inntrukket terrasse i stue 1. etg. Valmtak konstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra 1981. Taktro av trebord, tekket med shingel. Kaldt loft med tilgang fra luke i mellomgang

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med sokkeletasje og integrert garasje, opprinnelig bygget 1981. Boligen har hatt samme eier siden byggeår. Boligen er jevnlig vedlikeholdt utvendig, og har ny taktekking med takrenner og beslag fra 2020. Innvendig er boligen som bygget i 1981. Selv om boligen er jevnlig vedlikeholdt, må det påberegnes videre vedlikehold både utvendig og innvendig. Boligens våtrom, kjøkken og de fleste vinduer er fra byggeår. Ved eventuell renovering av ytterkledning og eventuell etterisolering i yttervegger og yttertak, må det alltid rådføres med en byggmester for å utføre lufting, klimaskjerm, isolering og dampspørre mm riktig. Eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktspørre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør alltid med en byggmester ved eventuell renovering. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten. Boligen er for øvrig godt sammensatt av lokale tømrere i 1981.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 1981. Det er felles brønn med nabo. Eventuelle vedlikeholdsutgifter på brønn deles mellom eiendommene.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger.

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Sokkeletg: Takhøyde 2,22 m til 2,30 m

-Gang 1 har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg på tilfarergulv. Dør til det fri. Lufteluke i yttervegg. Rett, hjemmelaget trapp til 1. etg, uten håndløper på vegg og uten rekkverk.

-Gang 2 har panel i tak, panel på vegger, gulvbelegg på tilfarergulv. Stakeluke. Stoppekran i tak. Ståldør til garasje.

-Kjellerstue har panel i tak, panel på vegger, gulvteppe på tilfarergulv. Lufteluke i yttervegg. Pipe og brannmur av tegl. Sotluke og vedovn. Varmekabel i gulv.

-Soverom har panel i tak, panel på vegger, gulvteppe på tilfarergulv. Lufteluke i yttervegg.

-Vaskerom har panel i tak, respatexplater på vegger. Gulvbelegg med oppbrett. Varmekabel i gulv. Avtrekksvifte på yttervegg.

-Bod 1 har panel i tak, pusset murvegger, betonggulv. Lufteluker i yttervegg. Åpen el og rørføring. Stakeluke. Hovedsikring.

-Bod 2 har panel i tak, upusset lettklinker vegger, betonggulv. Lufteluke i yttervegg.

-Bod 3 har panel i tak, upusset lettklinker vegger, betonggulv. Lufteluke i yttervegg. Stoppekran, varmtvannsbereder. Sluk i gulv.

-Garasje integrert i kjeller, gipsplater i tak, pusset og upusset lettklinker vegger, betonggulv, vippeport fra byggeår. Innlagt strøm, lufteluker i vegg. Ståldør til gang/sluse.

Listverk: Trehvitt listverk. Ingen listverk i boder og ingen taklister i vaskerom. Resterende rom har Drammen taklist. Glatte gerikter og glatte gulvlister. Innerdører: Trehvite trefyllingsdører fra 1981. 1 slett finerdør til bod. Innerdører med normale bruksmerker på dørbled og terskler. Heltredører må påberegnes noe justering. Generelt er alle overflater fra byggeår. Eldre gulvteppe og gulvbelegg. Normale bruksmerker og er i ellers generelt god stand. Boder er ikke innredet og har grovere og røffere overflater. Brukt som lager og vedbod. I bod er det plassert musefeller. Defekt avtrekksvifte på vaskerom. Mangler dørpumpe på ståldør til garasje.

1.etg: Takhøyde: 2,39 m

-Vindfang har takess, panel på vegg, gulvbelegg. Sikringsskap.

-WC har takess, respatexplater på vegg, gulvbelegg uten oppbrett. WC på gulv med liten vask fra byggeår 1981. Lufteventil i tak.

-Gang har takess, panel på vegger, gulvbelegg. Dør til kjellertrapp. Plassbygget skap.

-Mellomgang har takess, panel på vegger, gulvteppe. Loftsluke.

-Soverom 1 har takess, plater med tapet på vegger, gulvteppe. 2 plassbygget skap. Lufteventil i vindu.

-Soverom 2 har takess, plater med tapet på vegger, gulvteppe. Plassbygget skap og ventil i vindu.

-Soverom 3 har takess, plater med tapet på vegger, gulvteppe. Plassbygget skap. Ventil i vindu. Vindu er fra 1977.

-Bad har takess, respatexplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Lufteventil i tak. Ventil i vindu.

-Stue i vinkel har takess, panel og plater med tapet på vegger, gulvteppe. Heve/skyvedør til terrasse. Varmepumpe. Ventiler i vinduer.

Pipe med teglpeis. Peisinnatts. Nisje for ved. Åpen bue til gang.

-Kjøkken har takess, plater med tapet på vegger, gulvbelegg. Lufteventil i vindu.

Listverk: Beiset listverk, Drammen taklist. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Brune, slette finerdører fra byggeår 1981.

Skyvedør til kjøkken og skyvedør til stue fra kjøkken. Blyglass i vindfangdør. Innerdører fra byggeår med generelle bruksmerker og slitasjer. Klinker til vindfangdør er ute av funksjon og blyglass er noe løst. Generelt alle overflater fra byggeår 1981. Noe gulnet takess og panel etter røyking innendørs. Skrukker i tapethjørner. Slitt tapet på soverom. Noe ujevnheter i takess i stue. Gulvteppe er utslitt. Knirk i gulv hele 1. etg. Innvendig renovering og påkostninger bør påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med sokkeletasje og integrert garasje. Ingen vesentlige endringer etter byggeår 1981, med unntak av taktekking i 2020 og fastkarmvinduer i stue, 2008.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 270 000,-	
- Fradrag:	2 100 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 170 000,-	3 170 000,-

Tomteverdi: **0,- festetomt.**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 400 000,-

Låneverdi: 1 920 000,- (80%)

Beskrivelse av markedsverdi:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir er arealpris pr. bruksareal bolig på kr 10 572,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarende bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sokkel etg inkl. garasje	51	58	109	123
1.etg	118	0	118	127
Sum bygning	169	58	227	250

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning(er)				

P-ROM:

Sokkeletg: 2stk ganger, kjellerstue, soverom, vaskerom.

1.etg: Vindfang, WC, gang, mellomgang, 3stk soverom, bad, stue, kjøkken.

S-ROM:

Sokkeletg: 3stk boder.

1.etg: Ingen

MERKNADER OM AREAL:

Integrert garasje er medtatt i boligens BRA og BTA. Garasje er ført som S-rom. Kjellerstue og soverom i sokkeletasje er innredet etter 1981, i ca 1985. Rommene er ikke bruksendret.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boder i kjeller er ikke innredet. Som bygget i 1981.

ANDRE MERKNADER:

Boligen er røyket i innvendig.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 40 års erfaring fra byggebransjen som tømmer, forskalingssnekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

05/06/2023



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur/sokkeletasje fundamentert på stedlig grunn av fjell og tilkjørte masser. Grunnmur av pusset lettklinker. Betonggulv i garasje har slitte og røffe overflater med sprekkdannelse.

Merknader: Små riss i murpuss under over og ved vindu. Riss ved nedløp garasjeport og noe frostspreng ved nedløp garasjeport. Små riss ut fra lufterventiler. Drenering fra byggeår, ingen påvist fukt i kjeller.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Grunnmur med sokkeletasje, kun bakside ved hovedinngang er under terreng. Grunnmursplast og dreneringsrør/dreneringsløsning er fra byggeår 1981.

Merknader: Inne i bod 1 er det mindre fuktskjolder og kalk/saltutslag på gulv og vegg.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår 1981. Ytterkledning av tømmermannspanel med utlektet asfalt vindtettplate. Ytterkledningen er jevnlig vedlikeholdt.

Merknader: Kun utlufting i ytterkledning mellom luseknotter. Åpninger i luseknotter er stedvis slik at mus kan komme inn. det er observert muselort på loft. Ved beising/maling av ytterkledning bør endedved behandles nøye.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører fra byggeår 1981. Vinduer i sokkeletasje er topphengslet. 1. etg har husmorvinduer og fastkarmvinduer. Fastkarmvinduer i stue er fra 2008. 2 stk soveromsvinduer er fra 1977. Heve/skyvedør fra byggeår 1981. Inngangsdør sokkeletasje, slett, brun, lakkert teakdør med sidefelt. Hoveddør 1. etg, slett, lakkert, teakdør med sidefelt. Fastkarm vindu i vindfang. Vinduer er kostmalt utvendig og kostmalt/beiset innvendig. Ett stk blyglassvindu i stue.

Merknader: Vinduer og dører med bruksmerker. Vinduer innvendig på soverom og bad har kondensmerker. Vinduer i kjellerstue og soverom sokkeletasje har punkterte glass. Fastkarmvinduer i stue fra 2008, gis TG1. Noe værbitte, slitte overflater på inngangsdør sokkel. Vinduer og dører generelt fra 1981 og 1977 gis TG 2. Punkterte vinduer gis TG 3.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmtakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra 1981. Taktro av trebord, tekket med shingel. Lufting av valmtak i spaltebord, gesimskasser. Teglpipeline med heldekkende pipebeslag. Taktekking med beslag og renner fra 2020.

Merknader: Noe spor etter eldre taklekkasje på gesimsbord fra før bytting av takteking. Kondensmerke rundt lufteventiler inne i tak fra før takteking. Statikk fra 1981. Plassbygget sperretak.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1981

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro av trebord fra 1981. Taktekking av shingel med underlagspapp, dokumentert fra 2020.

Merknader: Taktekking av shingel fra 2020 inkludert alle beslag. Pipeline med heldekkende beslag er ikke 80 cm over mønet eller har 3 m til takfot. Ingen pålegg fra feier.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag av sort stål. Heldekkende pipeledning av sort stål med bøyle på toppen. Feietrinn av sort stål. Luftehatt fra WC og bad av sort stål. Luftehatt fra kjøkkenventilator på tak sort stål. Alle nedløp er ført vekk fra grunnmur. Alle takrenner og beslag er byttet ved takskifte i 2020.

Merknader: Luftehatter har ikke kondensfanger. Kan kondensere og renne ned på loft.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra uisolert luke i mellomgang. Lufting av yttertak via spaltebord i gesimskasse.

Merknader: Observert noe muselort. Lufteventiler med rør fra bad/WC og kjøkkenvifte er omlagt med isolerte rør som går opp i lufteventiler uten kondensfanger. Kondens kan falle ned på loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Overbygget terrasse 1. etg på ca 6 m² med tilgang fra heve/skyvedør stue. Under terrasse er det sitteplass med innhukk i grunnmur. Rekkverkshøyde 90 cm. Terrassegulv med passasje foran fastkarmvinduer i stue med rekkverkshøyde 53 cm. Overbygget inngangsparti på ca 2,5 m². Trapper: Smijernstrapp fra garasje/sokkeletasje til hellelagt gang mot hovedinngang med plassbygget betongtrapp.

Merknader: Plassbygget betongtrapp ved hoveddør har ett trinn og god plass opp til dørterskel. Terrassegulv på overbygget terrasse ved stue har gulv som flukter med innvendig gulv. Overflater på innvendige terrassegulv er værbit og sprukket. Rekkverk er ustøtt.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra byggeår 1981. Innvendig steinsatt med tegl. Sotluke i kjellerstue. Vedovn i kjellerstue. Peis av teglstein med peisinnatts i stue 1. etg. Pipe over tak med heldekkende pipeledning. Bøyle på topp av pipe. Feietrinn

Merknader: Pipe er ikke 80 cm over mønet eller har 3 m inn til takfot. Det foreligger ingen pålegg eller merknader fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av isolert trebjelkelag mellom sokkeletasje og 1. etg som bygget i 1981. Innvendig, rett trapp fra gang til kjeller. Plassbygget trapp.

Merknader: Plassbygget innvendig trapp av lakkert furu uten håndløper på vegg og uten rekkverk. Slitasjer i trappetrinn. Etasjeskiller 1. etg med noe planavvik, knirk over hele 1. etg i alle rom.

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje. Ganger, boders, kjellerstue, soverom og garasje

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Sokkeletasje. Ganger, boders, kjellerstue, soverom og garasje - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Normalt, godt vedlikeholde overflater fra byggeår 1981 og i ca 1985. Bruksmerker og normale slitasjer. Boders er ikke innredet. Det er musefeller i boders. Det er noe salt/kalkutslag på gulv/vegg i bod 1.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Sokkeletasje. Ganger, boder, kjellerstue, soverom og garasje - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Overflater gulv fra 1981/1985. Slitasjer og bruksmerker. Røffe overflater på uinnredet bod.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Fuktsøk i hele sokkeletasje.

Merknader: Det er boret hull i soverom sokkeletasje. Rom under terreng er innredet etter byggeår. Kjellerstue og soverom er i fremste del av sokkel og ligger ikke under terreng. Boder er ikke innredet. Vaskerom har respatex på murvegg. Kun små fukt/kalkutslag i bod 1. Det kan ventelig være noe kapilær oppsug fra gulv på grunn. På befaring er det ikke funnet fukt, men det lukter kjeller i hull boret i soverom.

10. Våtrom

10.1 Vaskerom sokkeletasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom sokkeletasje - Overflate vegger og himling. Panel i tak uten taklist, respatexplater på vegger, avtrekksvifte på vegg, åpne vannrør og åpen el. Opplegg for vaskemaskin og vask.

Merknader: Rom under terreng, avtrekksvifte virker ikke. Respatexplater fra byggeår 1981 er løse mot gulvbelegg. Vannrør og sanitær fra byggeår 1981.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom sokkeletasje - Overflate gulv. Gulvbelegg på betonggulv med sluk og varmekabel. Overflater fra 1981. Terskel har oppkant på 45 mm og en liten luftespalte i terskel.

Merknader: Vaskerom som bygget i 1981. Overflater fra 1981. Fin funksjon som vaskerom.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1981

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Respatex fungerer som membran på vegger. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv. Gulv på grunn. Det er ikke boret i tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Det er gulv på grunn, åpne vannrør og respatexplater på murvegg.

Merknader: Membranløsning fra 1981. Ingen fullgod membranløsning. Ingen mansjetter på avløp i vegg. Respatexplater ligger løse på oppbrettet gulvbelegg. Rommet har fin funksjon som vaskerom.

10.2 Bad 1. etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1. etasje - Overflate vegger og himling. Takess med ventil i tak, respatexplater på vegg. Overflater fra 1981. Eldre baderomsinnredning og skap med speil. Ett stk høyskap. Gul porselensvask, dusjkabinett og gult badekar.

Merknader: Kondensmerker på vindu, ingen avtrekksvifte. Kondensmerker rundt ventil i tak. Armatur til badekar er frakoblet. Respatexplater ligger løse mot oppbrettet gulvbelegg. Eldre innredning.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad 1. etasje - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett og varmekabel. Overflater fra 1981.

Merknader: Våtrom fra 1981. Badekar er frakoblet. Ingen lufting ved terskel, men oppkant med terskel på 45 mm.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1981

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Respatexplater på vegger fungerer som membran. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv. Membranløsning fra 1981. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Vannrør ligger på yttervegg.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1981. Våtrommet fungerer fint med dusjkabinett. Eldre overflater. Vannrør på yttervegg uten mansjett. Avløp og vannrør fra vask uten mansjett.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1. etasje

TG 2 11.1 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1981

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 1981, fronter av eik, slette overflater på dører og skuffer. Overskap, 2 stk høyskap. Underskap med skap og skuffer. Todelt kjøkkeninnredning. Innredning på både innervegg og yttervegg. Ventilatorskap med ventilator. avtrekk over tak. Laminert benkeplate. Kum av stål, lengde 1,40 m med to kummer. Vanlige hvitevarer.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra byggeår 1981 med normale bruksmerker. Hvitevarer fra slutten av 1990-tall, begynnelse av 2000-tall. Knirk i hele kjøkkengulv.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1981

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC i eget rom ved vindfang. Alle vannrør, avløp og sanitær fra byggeår 1981. Ingen tegn til lekkasjer. Stoppekran i kjellerbod. Varmtvannstank i kjellerbod. Både åpent og skjulte vannrør og avløp.

Merknader: Eldre sanitær, vannrør og avløp fra 1981.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2016, plassert i bod. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

Merknader: Varmtvannsbereder har ingen fast el tilkobling, men ledning i kontakt.

Ingen

13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2015

Varmepumpe fra 2015 montert i stue 1. etg.

Merknader: Varmepumpe opplyses å funke tilfredsstillende. Det anbefales jevnlig service på varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av lufteventiler i vinduer 1. etg. Ventiler i tak på WC og bad. Avtrekksvifte fra kjøkken. Lufteventiler i yttervegger på sokkeletasje. Boligen har tobakkslukt.

Merknader: Det er ingen avtrekksvifte fra bad, kun ventil i tak. Takventiler på bad og WC kan kondensere. Avtrekksvifte på vaskerom sokkeletasje virker ikke. Avtrekksvifte fra kjøkken går over tak. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG 2 13.6 Toalettrom

WC i eget rom med tilgang fra vindfang. Takess med ventil i tak, respatexplater på vegger, gulvbelegg. Brun, gulvmontert WC og vask fra 1981.

Merknader: WC og sanitær fra 1981. Eldre kondensmerker i tak rundt lufteventil.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje integrert i kjeller ca 21 m2. Vippeport i tre fra 1981. Ståldør til sluse i sokkeletasje. Gips i himling. Pusset og upusset lettklinker på vegger. Plasstøpt betonggulv.

Merknader: Noe uferdige og røffe overflater. Slitt betonggulv med avskallinger og sprekker. Ståldør, dørpumpe for å være selvlukkende.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. IKKE OPPLYST

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1981

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. IKKE TOTAL REHABILITERT

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg 230 V fra 1981. Skjult anlegg med noe åpent anlegg. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Sikringsskap plassert i vindfang 1. etg. Hovedsikring plassert i bod 1 sokkeletasje.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn, men lenger enn 5 år siden. Elektrisk anlegg fra 1981. Opplyses å være i god stand. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget. Se under.

Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger. Registrert ferdigattest på bolig og garasje 26.08.1981. Kjellerstue og soverom i sokkeletasje er innredet i 1985 og ikke bruksendret.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Soverom og kjellerstue er ikke bruksendret. ved bruksendring må det være godkjent rømningsvindu i soverom sokkeletasje.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Sokkeletasje. Ganger, boder, kjellerstue, soverom og garasje Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Sokkeletasje. Ganger, boder, kjellerstue, soverom og garasje Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2.
9.1.3	Sokkeletasje. Ganger, boder, kjellerstue, soverom og garasje Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Vaskerom sokkeletasje Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Vaskerom sokkeletasje Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Vaskerom sokkeletasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
10.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.1.
10.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.2.
10.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.2.3.
11.1	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

EIERSKIFTERAPPORT™

13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.
14.1	Garasje – uthus
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-