

Leilighet i seksjonert sameie
Strengenvegen 2E
3825 Lunde



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 03/11/2025

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:101, Bnr: 56, Snr 5
Hjemmelshaver:	Herborg Synnøve Børte
Tomt:	1489,6 eiet, fellesarealer m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse og sentrumsformål. Planid 1999_2 Lunde sentrum, del 1, del av Hovedgata og Kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Fremtind via sameie
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1998
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.10.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Åsta Børte
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt på fellesareal. Beliggende i Lunde sentrum, Nome kommune. Tomten er flat, opparbeidet med plen, hage og belegningsstein. Gangavstand til butikk, kollektivtransport, og togstasjon. Turområder blant annet langs vann og Telemarkskanalen. Støy fra togstasjonen må påberegnes. Anvist parkering på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet på plan 1 i sameie, opprinnelig bygget i 1998. Ligger i boligbygg med flere boenheter. Leilighetsbygget over 2 plan er vinklet utformet som et tun. Brann og lydskille mellom boenheter i vegger og himlinger fra byggeår. Fundamentert på stedlig grunn. Fundamentert med plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående trepanel. Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår, teknet med dobbeltkrummet betongstein. Bygningen har utvendige trapper og heis til svalgang. Svalgang og terrasse på plan 2 danner overbygg for underliggende leiligheter på inngang og terrasse på grunn. Tilhørende bod bygget i rekke.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet på plan 1 i sameie, opprinnelig bygget i 1998. Leiligheten fremstår som bygget uten vesentlige endringer. Leiligheten har normale bruksmerker og slitasjer med overflater fra byggeår. Leiligheten kan tas i bruk umiddelbart uten at nevneverdige påkostninger er påkrevet. Leiligheten ligger lett tilgjengelig med inngang fra uteområde på plan 1. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Leiligheten selges som dødsbo og der foreligger derfor begrenset med opplysninger.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, rekvirents opplysninger, dokumenter fra megler, sameie og Propcloud.

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

Leilighet: Takhøyde er ca 2,38 m.

-Vindfang har takess, panel på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn med varmekabel. Skyvedørgarderobe med en speildør. Spot i tak. Brannslukningsapparat. 230 V sikringsskap med automatsikringer plassert inne i garderoreskap.

-Mellomgang har takess, beiset panel på vegger, parkett på betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler i tak. Åpent inn til stue/kjøkken. Pusset lettklinkerpipe mellom mellomgang og stue.

-Soverom 1 har takess, folierte plater på vegger med V-spor. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Panelovn. Garderoreskap. Ventil i vindu.

-Soverom 2 har takess, folierte veggplater med V-spor. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn. 2 stk doble garderoreskap. Ventil i vindu, ventil i yttervegg. Panelovn. Tilgang til bad/WC/vaskerom via soverom 2.

-Bod har takess, folierte veggplater med V-spor. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Plassbygget hylleinnredning.

-Bad/WC/vaskerom har takess, våtomsplater på vegger med alu.skinne i bunn. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sluk i gulv i dusjnise. Oppbrett langs vegg. Ventil i tak. Luftet dørteriskel. Dusjarmatur på vegg mot bod. Dusjvegg med forheng. Gulvmontert WC. 200 L varmtvannsbereider fra 2024 med PVC-rør og stikkontakt. Opplegg for vaskemaskin. Umerket stoppekran. Hvit baderomsinnredning med skuffer. Heldekkende servant med bredde 1 m. Speil med lys og varme i speil. Samlestokk for rør-i-rør-system inne i baderomsinnredning. Langt lysarmatur på vegg med dobbel stikkontakt.

-Stue har takess, panel på vegger, parkett på betonggulv mot grunn. Pusset og malt dobbel lettklinkerpipe og brannmur. Vedovn med glass som står på hamret blikkplate. Sotluke. Panelovn. Terrassedør. Åpent til mellomgang og kjøkken. Ventiler i vindu.

-Kjøkken har takess, folierte veggplater med V-spor, parkett på betonggulv mot grunn. Ventiler i vindu. Trehvitt/lakkert listverk.

Listverk: Drammen taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp og bruksmerker i listverk fra byggeår. Innerdører: Heltre lakkerte dører med tre speil. Vanlige dørteriskler. Flat terskel til bad. Glass i dørblad mellom vindfang og mellomgang. Skyvedør mellom stue og soverom 2. Innerdører fra byggeår med bruksmerker. Innerdører av heltre må påberegnes justering. Det er noe mer bruksmerker på dørteriskler og baderomsdør. Generelt: Overflater fra byggeår 1998 med normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på gulv. Det er noe synlig parkettskjøter etter gulvvask. Noe ujevn/ruglete overflater på parkettgulv. Parkettgulv er antatt slipt og lakkert etter byggeår. Merker og hakk på vegger etter oppheng. Det er slitte innvendige vannbrett/foringer på vindu. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighet i sameie, opprinnelig bygget i 1998. Leiligheten fremstår som bygget uten vesentlige endringer.

-Varmtvannsbereider, 2024.

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:	3 395 000,-	
- Fradrag:	1 062 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 333 000,-	2 333 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 1 700 000,-**

Låneverdi: **1 360 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 25 373,-

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.

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 måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Leilighet	67	0	0	7	63	4
SUM BYGNING	67	0	0	7	63	4
SUM BRA	67					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	0	4	0	0	0	4
SUM BRA	4					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Leilighet: Vindfang, mellomgang, 2 soverom, bod, bad/WC/vaskerom, stue/kjøkken åpen løsning

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for taksmannens valg. Det er fremlagt tegninger fra byggeår av leiligheten. Leiligheten fremstår som bygget uten endringer. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Ingen. Alle rom er beskrevet i pkt beskrivelse av innvendige overflater.

ANDRE MERKNADER:

Det opplyses om at uforutsett stans/vedlikehold av heis kan medføre ekstra fellesutgifter.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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**

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

03/11/2025

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Ingen grunnmur. Fundamentert på stedlig grunn. Fundamentert med plate på mark.

Merknader: Kun visuelt befart. Grunn og fundamentering er del av sameiets fellesareal/ansvar.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen grunnmur. Plate på mark. Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser.

Merknader: Grunn, drenering og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 1 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. Ytterkledning av stående trepanel. Leilighetsbygget over 2 plan er vinklet utformet som et tun.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Visuelt befart. Normalt vedlikeholdt. Ytterkledningen er fuktutsatt der den står nærme bakkenivå. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av sameiets felleskostnader. Ingen luftet veggkonstruksjon.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke 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.

Hvite fabrikkmalte husmorvinduer fra NorDan fra byggeår 1998. Utenpåliggende firedelte sprosser. Ventiler i vinduer. Hvit fabrikkmalt NorDan terrassedør fra byggeår 1998. Rød fabrikkmalt hoveddør med profilert dørbblad og kikkehull fra 1998.

Merknader: Vinduer og dører fra byggeår i OK stand. Normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker innvendig på blant annet soveromsvindu og vindusforinger. Noe værbitte utvendige sprosser. Sprosser på stuevindu mangler. Det må påberegnes noe småjustering av vinduer som subber. Noe bruksmerker og hakk på terrassedør. Bruksmerker på hoveddør og slitasjer på dørterskel hoveddør. Hoveddør bør justeres så den strammer skikkelig mot karm. Løs dørklinke på hoveddør. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Fasade er del av sameiets felleskostnader.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Visuelt befart. Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Takkonstruksjonen er vinklet med nivåforskjeller.

Merknader: Visuelt befart. Ingen snøfangere på yttertak. Takkonstruksjonen har kilrenner og vinkler som er vedlikeholdspunkter. Fasade og yttertak er del av sameiets vedlikeholdsansvar og felleskostnader.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1998

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Visuelt befart. Ingen tilgang til yttertak på befaringsdagen. Taktro og taktekking av dobbeltkrummet betongstein fra byggeår 1998.

Merknader: Noe etterslep på vedlikehold. Yttertak og fasade er del av sameiets vedlikeholdsansvar og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, kilrenner, heldekkende pipekledninger med bøyle på topp, luftehatter. Takrenner er ført vekk fra ringmur i egne rør.

Merknader: Visuelt befart. Takrenner, nedløp og beslag har fin funksjon, noe falmet overflater. Takrenner, nedløp og beslag tilhører utvendig fasade og er del av sameiets vedlikeholdsansvar og felleskostnader.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen innvendige 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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasseplattning på grunn fra byggeår. Terrasseareal på 7 m², hvorav alt er overbygget fra overliggende terrasse. Terrassegulv av impregnerte trebord. Rekkverk av liggende trespiler og plater med hull som rekkverksbord. Rekkverkshøyde 90 cm. Plassbygget dør i rekkverk til bakkenivå. Elektrisk markise. Dobbel stikkontakt ute. Tilgang fra stue og bakkenivå. Hovedinngang på bakkenivå med belegningsstein er overbygget fra overliggende svalgang

Merknader: Noe etterslep på vedlikehold. Terrasse tilhører utvendig fasade og er del av sameiets vedlikeholdsansvar og felleskostnader. Vedlikehold må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Dobbel lettklinkerpipe fra byggeår. Pusset lettklinkerpipe mellom mellomgang og stue. Pusset og malt dobbel lettklinkerpipe og brannmur. Vedovn i stue med glass som står på hamret blikkplate. Sotluke. Lettklinker pipe over yttertak med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Feietrinn.

Merknader: Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold av pipe og feietrinn er del av sameiets ansvar og felleskostnader.

8. Etasjeskillere

Ingen 8.1 Etasjeskillere

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen etasjeskiller. Plate på mark på plan 1. Lyd og brannskille fra byggeår i himling mot leilighet på plan 2.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Plate på mark.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Plate på mark.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC/vaskerom

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Takess, våtromsplater på vegger med alu.skinne i bunn. Oppbrett langs vegg. Ventil i tak. Luftet dørterskel. Dusjarmatur på vegg mot bod. Dusjvegg med forheng. Gulvmontert WC. 200 L varmtvannsbereder fra 2024 med PVC-rør og stikkontakt. Opplegg for vaskemaskin. Umerket stoppekran. Hvit baderomsinnredning med skuffer. Heldekkende servant med bredde 1 m. Speil med lys og varme i speil. Samlestokk for rør-i-rør-system inne i baderomsinnredning. Langt lysarmatur på vegg med dobbel stikkontakt.

Merknader: Våtrom fra 1998. Normale bruksmerker. Noe flekker og misfarget silikonfuger på alu.skinne i dusjnise. Ventil i tak som kan være kondensutsatt. Ingen avtrekksvifte. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn med varmekabel. Sluk i gulv i dusjnise.

Merknader: Våtrom fra 1998. Gulvbelegg med bruksmerker og flekker, særlig ved vaskemaskin og varmtvannsbereder. Vannledning for hovedkran kommer opp gjennom gulv. Noe misfarget fuger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1998

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 som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra bod mot dusj. Det er ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1998. Eldre våtrom som har fin funksjon, men det er skrudd et håndtak gjennom veggplater inne i dusjnise. Gjennomføringer i vegg ved og innvendig i baderomsinnredning som ikke har mansjetter. Rørgjennomføringer i gulv ved varmtvannsbereder og stoppekran. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken**11.1 Kjøkken****TG 2** 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1998

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 byggeår 1998. Kjøkkeninnredning i U-form med åpning mot stuedel. Fronter på overskap og underskap av eik. Overskap mot yttervegg og på vegg mot vindfang. Ett høyskap. Profilerte fronter på overskap, underskap og skuffer. Ventil i vindu. Laminert benkeplate med lakkert eikekant. Nedfelt kum i benkeplate. Flis mellom, benkeplate og overskap. Avtrekksvifte til yttervegg. Vanlige hvitevarer. Vanlige hvitevarer. Stoppekran til utevann inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Det er eldre kjøkkeninnredning som har sin funksjon. Kjøkkeninnredning fra byggeår fra 1998 med bruksmerker og slitasjer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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. 1998

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken og bad/vaskerom fra 1998. Gulvmontert wc på bad. Umerket hovedstoppekrane på bad. Stoppekrane til utevann inne i kjøkkenbenk. Samlestokk for rør i rørsystem inne i baderomsinnredning. 200 L varmtvannsbereder fra 2024 på bad med PVC rør og stikkontakt. Opplegg for vaskemaskin på bad. Offentlig VA.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner fra byggeår 1998. Baderomsinnredningen er fuktutsatt om det skulle oppstå lekkasje fra rør i rørsystemet. Bunnledninger fra byggeår kan ikke inspiseres. Hovedstoppekrane er ikke merket. Ingen observert stakeluke. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2024, plassert i bad. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk.

Merknader: Nyere varmtvannsbereder. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. PVC rør som kan være utsatt for lekkasje, det bør tilkobles med stive kobberør.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmesentraler.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Ventil i tak på bad. Avtrekksvifte til yttervegg på kjøkken.

Merknader: Ingen avtrekk fra bad/vaskerom. 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.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Enkel uinnredet bod i rekke på ca 4,5 m². Fundamentert på stedlig grunn, ringmur og plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av stående trepanel. Saltak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Plassbygget tredør. Ligger i enden av bodrekke mot hovedinngang til leilighet.

Merknader: Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av sameiets felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1998

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V skjult elektrisk anlegg fra 1998. Sikringsskap med automatsikringer plassert i skyvedørgarderobe i vindfang.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Både jordet og ujordet stikkontakter. Noen stikkontakter som med fordel kan strammes. Ved kjøp av brukt leilighet, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på leilighet bygget i 1998. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

Bjørgum Sameie: Fellesgjeld kr 0,- Sameiet har formue på ca kr 100 000,- hvorav leilighetens andel er ca kr 10 000,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg utvendig inkl heis, kommunale avgifter inkl eiendomsskatt, forsikring eksl. innbo, vaktmester, snørydding mm, strøm til fellesarealer, Altibox, adm. Totale felleskostnader kr 4 000,- pr mnd. (kr 12 000,- betales 4 ganger årlig). Det er ønskelig at leiligheter selges til eldre personer for å bevare et rolig bomiljø. Dersom leiligheten skal leies ut, skal styre godkjenne utleieforholdet

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarings av leiligheten, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger. Kjøper må sette seg inn i sameiets vedtekter.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.1
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	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.