

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
Bjørndalvegen 12
6908 Florø



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kristian Sundal

Dato: 07/06/2024

Plassen 23

Florø 6908

91001069

kristian@sundaltakst.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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:25, Bnr: 100
Hjemmelshaver:	Bente Nilsen
Tomt:	271 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig adkomst
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	20 064
Forsikringsforhold:	Gjensidige Forsikring
Ligningsverdi:	839 379
Byggeår:	1997

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.05.2024
Forutsetninger (hindringer):	Gode værforhold.
Oppdragsgiver:	Bente Nilsen
Tilstede under befaringen:	Bente Nilsen, Kristian Sundal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter fuktmåler

OM TOMTEN:

Eiet tomt 271m² (kilde: Eiendomsverdi).

BELIGGENHET:

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei (Bjørndalvegen). Eiendommen ligger like ved Tormyrane skule- og barnehage. Eiendommen er vendt mot øst og har gode solforhold og sjøutsikt sør for eiendommen mot Solheimsfjorden. Fra eiendommen er det ca. 1,9km til Florø sentrum.

OPPARBEIDELSE:

Tomten er opparbeidet i skrående terreng. Asfaltert tilkomst og oppstillingsplass for bil. Forstøtningsmur av naturstein og betong mot øst som er avgrenset med gjerde av trekonstruksjoner. Terrasse av trekonstruksjoner mot vest. Grøntareal ved terrassen mot vest. Utvendig trapp av trekonstruksjoner mellom altan og tunet.

PARKERING:

Fast oppstillingsplass på eiendommen for 1stk bil.

Bjørndalvegen 12 og 14 har en felles innkjørsel til eiendommen. Dette begrenser parkeringen.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt tomannsbolig:

Fundament på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Støpt plate på grunn og grunnmur av betongkonstruksjoner. Grunnmur er innvendig påføret og isolert på p-rom. Yttervegger av 148mm isolerte trekonstruksjoner som er kledd med vindtettplater og leker. Utvendig fasade er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon er utført som saltak og er av prefabrickerte A-takstoler som er kledd med sutak. Innvendig del av loftet er innredet. Taket er utvendig tekket med takstein av betong.

Uteboder:

Uteboder har en enkel standard og er bygget på eksisterende altan og terrasse. Bodene er bygget ovenfor hverandre. Yttervegger av 100mm trekonstruksjoner som er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon er utført som pulttak og er av plassbygge taksper. Taket er utvendig tekket med ståltakplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har byggeår 1997 og er bygget etter en eldre standard, det må derfor påregnes avvik i forhold til dagens standard. Dagens standard er vesentlig endret i forhold til isolasjon, inneklima og miljø. Boligen har bygningsdeler som nærmer seg slutt av forventet levetid som det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold på i tiden fremover. Avvik som er funnet på befaringen står beskrevet under de aktuelle bygningsdelene.

ANNET:**FERDIGATTEST:**

Det er ikke fremlagt ferdigattest for bolig.

Det foreligger ikke ferdigattest for uteboder.

BYGGETEGNINGER:

Det er fremlagt godkjente byggetegninger av bolig datert 20.09.1996.

Tegninger samsvarer ikke med boligen. Uteboder fremgår ikke på tegningene.

KONTROLLER:

Det er ikke kjent når sist lokalt el-tilsyn utførte periodisk kontroll av det elektriske anlegget.

I følge fremviser utførte brannforebyggende kontroll av boligen 2015/2016.

OPPVARMING BOLIG:

u.etg.: Termostatstyrte varmekabler på bod, bad og vindfang.

1.etg.: Luft til luft varmepumpe fra Toshiba. Ildsted med vedovn i stue.

LEVETIDSBEREGNINGER:

Det blir referert til levetidstabell i rapporten. Levetidstabellen er utarbeidet av Byggforskserien Bygg forvaltning februar 2010, 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

EGNE FORUTSETNINGER:

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dette dokumentet.

Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstmann er ikke autorisert på elektriske anlegg og rør installasjoner, kommentarer og tilstandsvurdering vedrørende disse punkter blir vurdert ut i fra dokumentasjon og på generell kunnskap. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. avhendingslova.

DOKUMENTKONTROLL:

Godkjente byggetegninger 20.09.1996.

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

Underetasje:

Vindfang: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Takess takplater i himling.

Gang: "skipsgulv" på gulv. Malt panel på vegger. Takess takplater i himling.

Bod: 20x20 fliser på gulv. Ubehandlet panel på vegger. Takess takplater i himling.

Vaskerom: 20x20 fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Takess takplater i himling.

Bad: 20x20 fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Takess takplater i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Panel og malte strier på vegger. Takess takplater i himling.

1.Etasje:

Stue: Laminat på gulv. Malt smartpanel på vegger. Takess takplater i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Takess takplater i himling.

Loft:

Gang: Laminat på gulv. Tapet og malt panel på vegger. Ubehandlet panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malt panel og malte strier på vegger. Malt panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malt panel og malte strier på vegger. Malt panel i himling.

Toalettrom: Laminat på gulv. Ubehandlet panel og malte strier på vegger. Ubehandlet panel i himling.

Bod: Gulvbelegg på gulv. Malte strier på vegger. Malt panel i himling.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger i henhold til fremviser:

2014 - 2024 Diverse modernisering på innvendige veggoverflater.

2023 - Installert ny el-bil lader (montert av NBN Elektro AS).

2024 - Installert ny varmepumpe (montert av Klimatekk Florø)

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:	3 670 000	
- Fradrag:	980 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 690 000	2 690 000

Tomteverdi:		800 000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 3 300 000
--	--	--------------------

Låneverdi:		2 805 000
------------	--	-----------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	48	8		0	44	12
1.Etasje	46	8		52	46	8
Loft	28	0		0	24	4
SUM BYGNING	122	16		52	114	24
SUM BRA	138					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

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:

Underetasje:
 Vindfang (5,8m²), gang (10,0m²), bod (4,4m²), vaskerom (4,3m²), bad (5,0m²), soverom (12,2m²).

1.Etasje:
 stue (25,9m²), kjøkken (15,9m²).

Loft:
 Gang (6,7m²), soverom (7,1m²), soverom (7,1m²), toalettrom (2,5m²), bod (3,6m²).

BRA-e:

Underetasje: utebod (7,6m²).
 1.Etasje: utebod (8,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

Bruksareal (BRA) er oppmålt på stedet med lasermåler.

Rommene er beskrevet slik de fremstår på befaringen uavhengig av hva de er oppført som på godkjente byggetegninger.

Utvendige boder er ikke utført på tiltak av nåværende hjemmelshaver. Hjemmelshaver opplyser om at bodene ikke er byggesøkt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

Uteboder er ikke oppført på tiltak av nåværende hjemmelshaver. Hjemmelshaver opplyser videre om at tiltakene ikke er byggesøkt til kommunen. Det foreligger ikke dokumentasjon eller ferdigattest. Som følge av informasjon fra hjemmelshaver er ikke utebodene medregnet under markedsverdi og tekniskverdi i denne rapporten. Ny eier må påregne å søke til Kinn kommune om å få godkjent begge uteboder.

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:

Kristian Sundal

Byggmester og takstmann.

07/06/2024

Kristian Sundal

Kristian Sundal

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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Boligen er fundamentert på antatt faste masser på fjell. Fundamentering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige tegn til setninger i bygningen, på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile. Det er ikke foretatt videre grunnundersøkelser.

Boligen har støpt plate på grunn og grunnmur (mot terreng) av 150mm betongkonstruksjoner.

Grunnmur er innvendig påføret og isolert på rom som er p-rom. Øvrige rom er uisolert.

Overflater på rom under terreng i underetasje er kontrollert for fukt. Det er ikke registrert avvik.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad moderat til lav (<http://geo.ngu.no/kart/radon>). Det anbefales likevel regelmessig måling av radon iht. føre var-prinsippet. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler å måle boliger for radon minst hvert 5 år.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, boligen har støpt plate på grunn.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dreneringen får en naturlig aldersmessig slitasje og har en gjennomsnitt forventet levetid på 40år.

Dreneringen nærmer seg slutt av forventet levetid. Som følge av alder bør bygningsdelen overvåkes.

Merknader:

TG 1 1.4 Støttemurer

Forstøtningsmur av naturstein og betongkonstruksjoner øst på eiendommen.

Støttemuren er forskriftsmessig avgrenset med rekkverk av trekonstruksjoner.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på 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.

Yttervegger av 148mm isolerte trekonstruksjoner som er kledd med vindtettplater og lekter. Utvendig fasade er kledd med liggende trekledning. Kledningen er sist overflatebehandlet 2019.

Ifølge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:
Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

- Det er ikke registrert museband i underkant kledning.
- Det er registrert flasket maling på lokale områder.
- På fasade mot sør er det registrert 3stk kledningsbord med råteskader.
- Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte kledningsbord.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Underetasje:

2005 - 1stk fabrikk malt ytterdør med 2-lags isolerglass (TG1).

1997 - 2stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass (TG2).

1997 - 1stk ytterdører med 2-lags isolerglass (TG3).

1. etasje:

1997 - 5stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass (TG2).

1997 - 2stk standard altandører med 2-lags isolerglass (TG2).

ukjent - Standard altandør med 2-lags isolerglass utebod (TG3)

Loft:

2stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass (TG2).

1stk Velux takvindu med 2-lags isolerglass (TG2).

I følge NBI intervaller for vedlikehold og utskifting for bygningsdeler blad 700.320 har:

Vinduer en forventet tid for utskifting på: kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Dører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

- Altandører fremstår med aldersmessig slitasje og nærmer seg slutt av forventet levetid.
- Vinduer fremstår med aldersmessig slitasje og nærmer seg slutt av forventet levetid.
- Altandør for utvendig bod fremstår med råteskader. Det må påregnes utskifting.
- Ytterdør (bod) er i dårlig stand. Pakninger er defekt og døren har større justeringsbehov.
- Velux takvindu fremstår med aldersmessig slitasje. Det er registrert innvendige fuktmerker i karm.

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon er utført som saltak og er av prefabrikkerte A-takstoler. Konstruksjonen er kledd med sutaksplater (trefiber undertaksplater).

Knevegger er isolert med 148mm isolasjon og kledd med sutaksplater. Takkonstruksjonen (skråtak) er antatt å være isolert med 148mm isolasjon.

Det er registrert god ventilering via luftespalter under takutstikk. Over skråtak og himling er det etablert luftespalter for ventilering.

Skråtak med himling er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det er ikke registrert retningsavvik eller nedbøyinger i konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1997

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak: Betongtakstein.

Undertak: Sutaksplater.

Taket er utvendig tekking med takstein av betong som er fra byggeår.

Undertak er av sutaksplater (trefiber undertaksplater).

Utvendig pipe over tak er tekking med heldekkende pipehatt.

Det er kun montert snøfangere på deler av yttertaket (TG2).

Det er krav til snøfangere på hele taket jf. veiledning TEK17 §10-3.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Takstein av betong har en forventet levetid på 30-40 år.

Undertak og yttertak nærmer seg slutt av forventet levetid.

Merknader:

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast fra byggeår 1997.

Takrenner og nedløp en forventet brukstid på 20-30 år.

Takrenner og nedløp er i slutt av forventet levetid.

Det må påregnes oppgradering ifm. bytte av yttertak.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke 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 påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er innredet byggeår 1997. Knevegger har luketilkomst fra soverom. Konstruksjonsmessige forhold er beskrevet under punkt 4.1 Takkonstruksjon.

Merknader:

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.

Med utgang fra stue til 11,7m² altan som er vendt mot øst.

Konstruksjon av tradisjonelt bjelkelag som er kledd med standard terrassebord.

Rekkverk av trekonstruksjoner med høyde på 100cm.

Med utgang fra kjøkken til 40,6m² terrasse som er vendt mot vest.

Konstruksjon av tradisjonelt bjelkelag som er kledd med standard terrassebord.

Begge terrassedekker fremstår med aldersmessig slitasje som malingsflass og tørkesprekker.

Det bør påregnes å oppgradere dekke på terrasse og altan.

Merknader:**7. Piper og ildsteder****TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Ildsted med vedovn i stue. Pipe av Leca element.

I henhold til fremviser utførte brannforebyggende periodisk kontroll av boligen 2015/2016.

Merknader:**8. Etasjeskillere****TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av isolerte trekonstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdelen er en lukket konstruksjon. Tilstand på isolasjon er ikke undersøkt.

På loftet er det registrert retningsavvik på gulv soverom sør/øst. Regningsavviket er målt til 20mm.

Retningsavviket er over toleransekrav og er begrenset til å gjelde kun loftetasje (undergurt A-takstol).

Det er registrert mindre retningsavvik på gulv i underetasje og 1.etasje. Retningsavvikene anses å være mindre setninger i bygningen som anses normalt og som er innenfor toleranser fastsatt av NBI Byggforsk om standarder for avvik.

Innvendig trapp mellom 1.etg og loft mangler håndrekk mot vegg.

I henhold til TEK17 §12-14 skal trapper har sikker avgrensning av håndløper på begge sider.

Merknader:**9. Rom under terreng****10. Våtrom****10.1 Bad u.etg.****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Vegger: Baderomsplater (eldre standard).
Himling: Takess takplater.

Utstyr som er montert til vegg:

- 60cm gulvstående innredning med vask.
- Speil på vegg med lys.
- Dusjkabinett med blandebatteri.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:
Baderomsplater en forventet levetid på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Utførelsen på baderomsplater bærer preg av unøyaktig arbeid:

- Det er registrert glippe (mellomrom) mellom baderomsplate og innvendig hjørneprofil.
- Det er registrert glippe (mellomrom) mellom baderomsplate og utvendig hjørneprofil.
- Det er registrert skeivhet mellom baderomsplater.

Overflater har tilsynelatende ikke tatt følgeskader av registrerte avvik da det er montert dusjkabinett på badet.
Overflatene tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Det må påregnes oppgradering på overflate vegg og tetsjikt.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

20x20 fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Det er utført enkel dunktest på fliser uten å finne avvik (hulrom).

Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk jf. veiledning i TEK17 § 13-15.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Fliser er i slutt av forventet levetid. Det må påregnes oppgradering.

Merknader:

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1997

Det er ikke 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.

Tettesjikt vegg: Baderomsplater.

Tettesjikt gulv: Smøremembran.

Det gjøres oppmerksom på at tekking av membran og mansjetter ikke er kontrollerbare da det ligger under flis. Sluk er åpnet og inspisert. Det er registrert mansjett og klemring i sluken.

Smøremembran er i slutt av forventet levetid.

Det er registrert vesentlige avvik på baderomsplater (ref. punkt 10.1.1).

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Som følge av vesentlige avvik på baderomsplater (tettesjikt) må det påregnes oppgradering av våtrommet.

Merknader:

10.2 Vaskerom u.etc.

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Vegger: Baderomsplater (eldre standard).

Himling: Takess takplater.

Utstyr som er montert til vegg:

- 198 liter varmtvannsbereder.
- Vaskekar på vegg med blandebatteri.
- Vannuttak og avløp for vaskemaskin.
- Sikringsskap med automatsikringer.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:

Baderomsplater en forventet levetid på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Baderomsplater er i slutt av forventet levetid og fremstår med avvik:

Baderomsplater har en eldre standard å anses ikke å være montert iht. legganvisning.

Baderomsplater mangler stedvis forsegling i underkant plate og er montert helt i gulv på lokale områder.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

20x20 fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Det er utført enkel dunktest på fliser uten å finne avvik (hulrom).

Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk jf. veiledning i TEK17 § 13-15.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Fliser og underliggende membran er i slutt av forventet levetid.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1997

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Tettesjikt vegg: Baderomsplater.
Tettesjikt gulv: Smøremebran.

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.
Rommet er ikke påført bruksvann i senere tid og er benyttet til klesvask/oppbevaring.
Rommet fungerer ok til dagens bruk men må oppgraderes ved bruksendring.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg.

TG 2 11.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra ca. 1997

Det er ikke 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 JKE (1997):

Laminatkjøkken med profilerte kjøkkenfronter. Benkeplate av laminat.

Vask med dobbelkum og 1-grep blandebatteri. Lys og stikkontakt under overskap.

Vanntilførsel av kobberrør og avløpsrør av plast. Innfelt kjøkkenvnetilator fra Flexit.

Stekeovn med platetopp fra Gorenje (2023).

Oppvaskmaskin fra Bosch (2023).

Kjøleskap fra Samsung (2013).

Kjøkkenet har en eldre standard. Tilstanden på innredning er ok ihht. alder.

Det er registrert mindre svulmeskader på kjøkkeninnredning under vask.

Kjøkkenfronter og benkeplate har normale bruksmerker ihht. alder.

Merknader:

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Underetasje:

Vindfang: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Takess takplater i himling.

Gang: "skipsgulv" på gulv. Malt panel på vegger. Takess takplater i himling.

Bod: 20x20 fliser på gulv. Ubehandlet panel på vegger. Takess takplater i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Panel og malte strier på vegger. Takess takplater i himling.

1.Etasje:

Stue: Laminat på gulv. Malt smartpanel på vegger. Takess takplater i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Takess takplater i himling.

Loft:

Gang: Laminat på gulv. Tapet og malt panel på vegger. Ubehandlet panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malt panel og malte strier på vegger. Malt panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malt panel og malte strier på vegger. Malt panel i himling.

Toalettrom: Laminat på gulv. Ubehandlet panel og malte strier på vegger. Ubehandlet panel i himling.

Bod: Gulvbelegg på gulv. Malte strier på vegger. Malt panel i himling.

De fleste innvendige veggoverflater er modernisert med overflatemaling i tidsperioden 2014 - 2018.

Gulvoverflater og enkelte veggoverflater er ikke modernisert eller oppgradert siden byggeår.

Det er registrert knirk i gulv på loft og hovedetasje. Det er antatt at knirk oppstår mellom overflate og sponplategulv.

Det må påregnes at overflater har normal burksslitasjer i henhold til alderen.

Merknader:**13. VVS****TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1997

Vanninstallasjoner av kobberør fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår.

Synlige og lett tilgjengelige installasjoner er visuelt inspisert.
Installasjonen er ikke videre kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Vanninstallasjoner av kobber har en forventet levetid på 25-60år.
Avløpsledning i plast har en forventet levetid på 25-75år.

Vanninstallasjon av kobber nærmer seg slutt av forventet levetid og er en eldre standard.
Ved oppgradering av våtrom og kjøkken må det påregnes å oppgradere til rør-i-rør installasjon.

Merknader:**TG 2** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1997

Varmtvannsbereder 198 liter og er fra 1997.
Beredere har en anbefalt brukstid på ca. 20 år.
Det anbefales å oppgradere varmtvannsbereder.

Merknader:**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Boligen er hovedsakelig naturlig ventilert via lufteventiler på vegg og vindu.
Begge våtrom har mekanisk avtrekk i himling. Kjøkken har kjøkkenvnetilator.
Luft til luft varmepumpe fra Toshiba i stue hovedetasje.

Boligen anses å være tilstrekkelig ventilert med forutsetning av at ventiler er åpnet.
Det gjøres oppmerksom på at naturlig ventilasjon er en eldre standard.
Det anbefales å oppgradere til balansert ventilasjon for bedre inn klima.

Merknader:**TG 1** 13.6 Toalettrom

Toalettrom på loft (2,5m²). Rommet har skråtak med noe lav takhøyde.
Laminat på gulv. Ubehandlet panel og malte strier på vegger. Ubehandlet panel i himling.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**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 elektriske anlegget ble installert ca. 1997

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap med automatsikringer på vaskerom u.etc.

Skapet inneholder kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer.

2023 ble det montert ny el-bil lader. Det er fremlagt samsvarserklæring fra NBN Elektro AS.

Det er ikke kjent når sist lokalt el-tilsyn utførte periodisk kontroll på det elektriske anlegget.

Anlegget er ikke videre kontrollert da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det å utføre en el-kontroll ved eierskifte.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur Det er ikke foretatt radonmålinger. Det anbefales likevel regelmessig måling av radon.
1.3	Drenering Dreneringen nærmer seg slutt av forventet levetid. Som følge av alder bør bygningsdelen overvåkes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon <ul style="list-style-type: none"> • Det er ikke registrert museband i underkant kledning. • Det er registrert flasket maling på lokale områder. • På fasade mot sør er det registrert 3stk kledningsbord med råteskader. • Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte kledningsbord.
3.1	Vinduer og ytterdører <ul style="list-style-type: none"> • Altandører fremstår med aldersmessig slitasje og nærmer seg slutt av forventet levetid. • Vinduer fremstår med aldersmessig slitasje og nærmer seg slutt av forventet levetid. • Altandør for utvendig bod fremstår med råteskader. Det må påregnes utskifting. • Ytterdør (bod) er i dårlig stand. Pakninger er defekt og døren har større justeringsbehov. • Velux takvindu fremstår med aldersmessig slitasje. Det er registrert innvendige fuktmerker i karm.
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen) Det er kun montert snøfangere på deler av yttertaket (TG2). Det er krav til snøfangere på hele taket jf. veiledning TEK17 §10-3. Undertak og yttertak nærmer seg slutt av forventet levetid.
4.3	Renner, nedløp og beslag Takrenner og nedløp er i slutt av forventet levetid. Det må påregnes oppgradering ifm. bytte av yttertak.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l. Begge terrassedekker fremstår med aldersmessig slitasje som malingsflass og tørkesprekker. Det bør påregnes å oppgradere dekke på terrasse og altan.
8.1	Etasjeskillere På loftet er det registrert retningsavvik på gulv soverom sør/øst. Regningsavviket er målt til 20mm. Retningsavviket er over toleransekrav og er begrenset til å gjelde kun loftetasje (undergurt A-takstol). Innvendig trapp mellom 1.etg og loft mangler håndrekke mot vegg. I henhold til TEK17 §12-14 skal trapper har sikker avgrensning av håndløper på begge sider.
10.1.1	Bad u.etg. Overflate vegger og himling Utførelsen på baderomsplater bærer preg av unøyaktig arbeid: <ul style="list-style-type: none"> • Det er registrert glippe (mellomrom) mellom baderomsplate og innvendig hjørneprofil. • Det er registrert glippe (mellomrom) mellom baderomsplate og utvendig hjørneprofil. • Det er registrert skeivhet mellom baderomsplater. Overflater har tilsynelatende ikke tatt følgeskader av registrerte avvik da det er montert dusjkabinett på badet. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det må påregnes oppgradering på overflate vegg og tetsjikt.
10.1.2	Bad u.etg. Overflate gulv Fliser er i slutt av forventet levetid. Det må påregnes oppgradering.
10.2.1	Vaskerom u.etg. Overflate vegger og himling Baderomsplater er i slutt av forventet levetid og fremstår med avvik: Baderomsplater har en eldre standard å anses ikke å være montert iht. legganvisning. Baderomsplater mangler stedvis forsegling i underkant plate og er montert helt i gulv på lokale områder.
10.2.2	Vaskerom u.etg. Overflate gulv Fliser og underliggende membran er i slutt av forventet levetid.

10.2.3	Vaskerom u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Rommet er ikke påført bruksvann i senere tid og er benyttet til klesvask/oppbevaring. Rommet fungerer ok til dagens bruk men må oppgraderes ved bruksendring.
11.1	Kjøkkenet 1.etg. Kjøkkenet 1.etg.
	Kjøkkenet har en eldre standard. Tilstanden på innredning er ok ihht. alder. Det er registrert mindre svulmeskader på kjøkkeninnredning under vask. Kjøkkenfronter og benkeplate har normale bruksmerker ihht. alder.
12.1	Andre rom
	Gulvoverflater og enkelte veggoverflater er ikke modernisert eller oppgradert siden byggeår. Det er registrert knirk i gulv på loft og hovedetasje. Det er antatt at knirk oppstår mellom overflate og sponplategulv. Det må påregnes at overflater har normal bruksslitasjer i henhold til alderen.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Vanninstallasjon av kobber nærmer seg slutt av forventet levetid og er en eldre standard. Ved oppgradering av våtrom og kjøkken må det påregnes å oppgradere til rør-i-rør installasjon.
13.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder 198 liter og er fra 1997. Beredere har en anbefalt brukstid på ca. 20 år. Det anbefales å oppgradere varmtvannsbereder.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Bad u.etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er registrert vesentlige avvik på baderomsplater (ref. punkt 10.1.1). Som følge av vesentlige avvik på baderomsplater (tettesjikt) må det påregnes oppgradering av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-