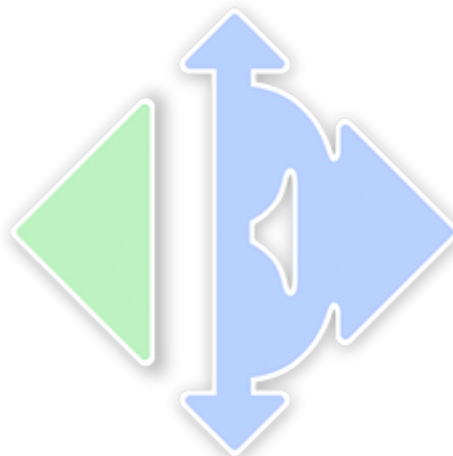




Selveier rekkehus (ende)
Balders vei 1 C
1781 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kjell Erik Antonsen

Dato: 06/08/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97732415

kjell@dinboligbistand.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 gjennstående 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:64, Bnr: 353
Hjemmelshaver:	Vilde Kristine Nilsen og Henrik Sjømo Eriksson
Seksjonsnr:	3
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 157 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2020

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.07.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Selger har kommet med opplysende informasjon og forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige.
Oppdragsgiver:	Vilde Kristine Nilsen og Henrik Sjømo Eriksson
Tilstede under befaringen:	Vilde Kristine Nilsen og Henrik Sjømo Eriksson
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Selger opplyser at dette er et sameie uten felleskostnader.

På fremsiden av boligen er tomten flat med asfaltert gårdsplass, carport ved inngangsparti og på baksiden er det kupert naturtomt på fjell. På enden av boligen (kortvegg) er det oppført en forstøtnings mur av granittblokker.

OM BYGGEMETODEN:

Tremannsbolig (endedel) som er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer.
Grunnmur er av type thermomur mot terrengside (1.etasje) og yttervegger over terreng er oppført med isolert bindingsverk hvor utvendig er det kledd med stående kledning og pussede fasadeplater.
Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er oppført i treverk (trolig I-bjelker)
Vinduer/balkongdører er med 3- lags isoleringsglass. .
Takkonstruksjon er av type pulttak (lukket takkonstruksjon) og yttertak er tekket med takpapp.
Takrenner og nedløpsrør er av type plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Dette er endedel av en tremannsbolig som ble oppført i 2020.
Innvendig har boligen et godt utnyttet areal i begge etasjer som fremstår med lite/normal bruksslitasje siden byggeår.
I tiden fremover er det viktig å opprettholde utvendig og innvendig vedlikeholdt av boligen.

ANNET:

Oppvarming

Vannbårenvarme (el-kasset)

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no (gitt leser tilgang)
Egenerklæring er ikke levert fra selger.
Det er mottatt signert spørreskjema sendt ut fra takstmann.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave.
Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.Etasje**

På gulver er det en lagt parkettgulv på begge soverom og fliser på gang/trapp. På vegger og himling er det slette overflater.
På bad er det fliser på gulv, fliser på vegger og slett himling.
På vaskerom er det fliser på gulv, slette vegger og slett himling.

2.Etasje

På gulver er det lagt parkettgulv i de fleste rom og vegger/himling er med slette overflater
På wc-rom er det fliser på gulv, slette vegger og slett himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

Det er ikke målt noe nevneverdig planavvik innvendig i boligen 2.etasje. Planavvik er kontrollert med nivelleringslaser

STØTTEMUR

Det er oppført en støtte mur i 2 etasjer på kortvegg av tremannsboligen.
Høydene på disse har blitt målt til ca 85 cm og ca 106 cm. Dette er noe høyt og det bør monteres sikring/rekkverk på disse for å hindre eventuelt

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

Byttet spotter i himling (reklamasjonssak)
Montert lader til el-bil
Montert vannmåler

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 måleverdige.

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
1.Etasje	55	-	-	-	55	0
2.Etasje	63	-	-	54	63	0
SUM BYGNING	118	-	-	54	118	0
SUM BRA	118					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Utvendig bod	-	5	-	-	0	5
SUM BYGNING	-	5	-	-	0	5
SUM BRA	5					

BRA-i:

1.Etasje

Gang/trapp, 2 soverom, vaskerom og bad

2.Etasje

Stue/kjøkken med åpen løsning, gang, wc-rom og soverom

BRA-e:

Boligen har ingen BRA-e

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.Etasje: 2,48 m

Takhøyde 2.Etasje skråhimling: 2,44 m - 2,83 m

Det er oppført en carport ved inngangsparti på ca 18 kvm som ikke er medberegnet i BRA

Det er oppført terrasse over carport med en størrelse på ca 17 kvm og en markterrasse på baksiden med en størrelse på 37 kvm. Det er utgang til begge terrasser fra stue/kjøkken i 2.etasje

Arealmålinger er utført med lasermåler på stedet.

Areal på tomt er hentet fra eiendomsverdi.

GARASJE / UTHUS:

Boligen har oppstillingsplass i carport og fellesarealer.

UTVENDIG BOD

Det er oppført utvendig bod rekke for beboerne i rekkehus hvor størrelsen på bod til boenheten har en størrelse på 5 kvm.

Boden har støpt plate på mark, yttervegger og takkonstruksjon er oppført i treverk.

Utvendig er det stående kledning med listefritt rundt boddører.

Takkonstruksjoner av type pulttak hvor yttertak er tekket med takpapp.

Over bod dører er det montert enkelt glasstak for å beskytte boddører for nedbør.

Det er viktig å videre opprettholde utvendig vedlikehold i tiden fremover og i samarbeid med sameie

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:

Kjell Erik Antonsen

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

06/08/2024



Kjell Erik Antonsen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Boligen har støpt plate på mark hvor yttervegger er oppført av type thermomur mot terrengside/ 1.etasje med pusset overflate over felter med stående kledning.

Det er oppført støttemur i granittblokker i enden av boligen hvor det er felles areal.

Det er asfaltert rundt boligen i fremkant og delvis på kortvegg. På baksiden er det opparbeidet med grus og markterrasse.

Det er oppført markterrasse på baksiden av boligen.

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten

Merknader:

-Det er synlig grunnmursplast med topplis. Grunnmursplast har sklidd noe ned under topplis på hjørne av boligen. Det anbefales at dette blir rettet tilbake

-På område hvor det er kledning er det synlig museband i luftespalte bak kledning og gipsplater som brannsikring av thermomur

-Viktig å videre opprettholde utvendig vedlikehold av grunnmur i tiden fremover

Levetid:

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år

Normal tid for puss/ ompussing er 10-40 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Rundt boligen er det opparbeidet med asfalter innkjørsel frem til boligen og utvendig bod rekke.

På deler av kortvegg og baksiden av boligen er det opparbeidet med støttemurer i granitt og grus/fjell.

Det er oppført markterrasse på baksiden av boligen.

Ikke mulig å kontrollere fall fra grunnmur under markterrasse.

Merknader:

-Det er synlig grunnmursplast med topplis. Deler av grunnmursplast har løsnet på kortvegg fra topplis

-Det er tilstrekkelig fall fra grunnmur hvor det er asfaltert og områder hvor det er grus er det relativt flat helning fra grunnmur

På bakgrunn av relativt flat helning fra grunnmur hvor det er grus og at deler av grunnmursplast har løsnet fra topplis er tilstandsgrad satt til TG 2

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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 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.

Yttervegger i 1.etasje er oppført i thermomur med pusset overflate og felter med stående kledning. Yttervegger i 2.etasje er oppført med isolert bindingsverk hvor utvendig er det kledd med stående kledning i tre og pussede fasadeplater. I 2.etasje er stående kledning med listefritt rundt vinduer og dører.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder

Merknader:

- Konstruksjon fremstår stabil på befaringdagen
- Det er synlig musebånd i bunnen av kledning som er noe bøyd enkelte steder. Disse bør rettes tilbake
- Kledning er noe nær asfalt i fremkant av boligen
- Yttervegger fremstår i god stand på befaringdagen
- Det er synlig gipsplater bak felter med kledning som brannsikring mot thermomur i 1.etasje

Viktig å videre opprettholde utvendig vedlikehold i tiden fremover

Levetid:

Forventet teknisk levetid for utvendig trepanel anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

Normal tid for puss/ ompussing er 10-40 år

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører er med 3-lags glass med produksjonsdato fra 2019.

Merknader:

- Vinduer og dører er funksjonstest
- Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje siden byggeår

Viktig å videre opprettholde vedlikehold av vinduer og dører i tiden fremover

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjon er av type pulttak (lukket takkonstruksjon)

Det er skråhimling innvendig i 2.etasje med slette overflate.

Takkonstruksjon er visuelt inspisert fra bakkenivå og fra innvendig i boligen.

Merknader:

- Konstruksjon fremstår stabil på befaring
- Det er ikke observert noe tegn til utettheter innvendig i de områdene hvor det er luftehatt over yttertak

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2020

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak er tekket med takpapp og takrenner/beslag er av plast belagt stål.

Det er oppført 2 luftehatter over yttertak som trolig ledes til bad, vaskerom og wc rom

Det er ikke oppført pipe/skorstein på boligen.

Yttertak er visuelt inspisert fra bakkenivå.

Merknader:

- Yttertak fremstår i god stand på befaringdagen

- Det er ikke observert noe tegn til påbegynnende mose på yttertak

Viktig å opprettholde utvendig vedlikehold i tiden fremover

Levetid:

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Det er oppført markterrasse på baksiden av boligen med en størrelse på 37 kvm med utgang fra balkongdør i stue og direkte atkomst til terreng.

Det er oppført terrasse i 2. etasje på fremsiden over inngangsparti/carport med utgang fra stue med en størrelse på 17 kvm. Det er glassrekkverk med håndløper i stål og deler av yttertak er trukket ut over terrasse.

Merknader:**MARKTERRASSE**

- Konstruksjon fremstår stabil på befaring
- Det er oppført skille vegg mellom boenheter
- Det er montert trinn ned til terreng

TERRASSE

- Konstruksjon fremstår stabil på befaring
- Under terrassegulv er det montert takpapp med fall ut til takrenne
- Rekkverk har en høyde på 101 cm. Dagens krav skal rekkverk ha minimum 100cm. Høyde er dermed tilfredsstillende etter dagens krav

Viktig å videre opprettholde utvendig vedlikehold i tiden fremover

7. Våtrom**7.1 Bad 1.Etasje****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad på 7,6 kvm med fliser på gulv, fliser på vegger og slett himling

Badet er utstyrt med servantinnredning med lysspeil, veggskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører

Det er avtrekksventil i himling som ledes til ventilasjonsanlegg.

Det er montert vannbårenvarme i gulv og spotter i himling.

Merknader:

- Badet fremstår med normal bruksslitasje siden byggeår
- Det er ikke observert noe tegn til skadedyr på befaring
- Silikon i overgang servant og flisvegg viser tegn til å løsne stedvis. Det anbefales påføring av ny silikonfug i dette område
- Skaper og skuffer er funksjonstestet
- Det er noe tegn til misfarging i fuger mellom fliser i dusjhjørne
- Spotter har dimmefunksjons og funksjonstestet på befaring

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliselagt gulv med vannbårenvarme hvor termostat er montert på vegg ved bryterpanel ved baderomsdør.

Det er nedsenk gulv i dusjhjørne på 1 cm.

Merknader:

- Tilfeldig valgte steder for sjekk av bom på flis er gjort. Ingen bom på flis er oppdaget på disse stedene
- Det er noe tegn til misfarging i fuger mellom fliser i dusjhjørne
- Det er lede fall til sluk på utsiden av nedsenket gulv
- Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjhjørne/nedsenk
- Det er tilfredsstillende høyde fra toppen av slukrist til toppen av flis ved terskel på 2,5 cm

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Membran fra byggeår 2020.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare gjøres ved demontering av fliser. Denne typen destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Merknader:

-Det er synlig mansjett i sluk

-Det er ikke boret hull i det område hvor det er aktuelt å kontrollere da tilstøtende rom er vaskerom og i dette område er det montert fordelerskap til vannbåren varme

-Det er ikke observert noe tegn til oppsprekking i silikonfuger på befaring. Viktig å jevnlig kontrollere silikonfuger i tiden fremover og ved eventuelt oppsprekking/løsnet får det etterfylles/ påføres ny silikon

-Det foreligger dokumentasjon på membran i boligmappa opplyser selger

Levetid:

Normal levetid på membran er 10-20 år

7.2 Vaskerom 1.Etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom på 5,9 kvm med fliser på gulv med sokkelflis på vegger slette vegger og slett himling.

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med vaskekum og tiltenkt plass til vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereider, ventilasjonsanlegg, fordelerskap til rør i rør system og fordelerskap til vannbårenvarme. Det er montert hyllesystem på vegg mot badetrommel.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom hvor det er montert vannmåler.

Det er montert avtrekksventil i himling som ledes til ventilasjonsanlegg

Det er vannbårenvarme i gulv og lysarmatur i himling.

Merknader:

-Skaper er funksjonstestet

-Vegger og himling viser tegn til normal bruksslitasje siden byggeår

-Det anbefales montert av glassplate på vegg ved vaskekum

-Det er ikke observert noe tegn til skadedyr på befaring

TG 1 7.2.2 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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Fliselagt gulv med sluk plassert ca midten på gulvet.

Det er montert sokkelflis på vegger med en høyde på 10 cm.

Merknader:

- Tilfeldig valgte steder for sjekk av bom på flis er gjort. Ingen bom på flis er oppdaget på disse stedene
- Det er tilfredsstillende fall 1.100 fra terskel til sluk
- Det er tilfredsstillende høyde fra toppen av slukrist til toppen av flis ved terskel med en høyde på 3,2 cm

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Membran fra byggeår 2020.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare gjøres ved demontering av fliser. Denne typen destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Merknader:

- Det er synlig mansjett i sluk
- Det er ikke boret hull da aktuell vegg å kontrollere er bad tilstøtende rom
- Det foreligger dokumentasjon på membran i boligmappa opplyser selger

Levetid:

Normal levetid på membran er 10-20 år

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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

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

Kjøkken og stue med åpen løsning med parkett på gulv, slette vegger og slett himling.

Kjøkkeninnredning er fra produsent Blum med slette fronter og benkeplate er av type laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombikjøleskap.

Ventilator er veggmontert og er med kullfilter.

Det er montert overskap i område ved oppvaskkum.

Merknader:

- Det anbefales montert av glassplate på vegg ved integrert platetopp og oppvaskkum
- Det er montert lekkasjestopper/varsler og komfyrvakt på kjøkkenet
- Skaper og skuffer er funksjonstestet
- Kjøkkenet fremstår med normal bruks slitasje siden byggeår
- Ventilator er funksjonstestet
- Normal slitasje på parkettgulv siden byggeår

Levetid:

Kjøkken har en forventet levetid på 30 år, avhengig av vedlikehold og bruk

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Hovedstoppekran med vannmåler er plassert på vaskerom.
Boligen har rør i rør system hvor fordelerskap er plassert på vaskerom.
Boligen har vaskerom og bad i 1.etasje og wc-rom i 2.etasje
Boligen har vegghengte toalett på bad og wc-rom.

VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Merknader:

- Det er ikke observert noe tegn til lekkasje på befaring
- Det er lastet opp FDV dokumentasjon i boligmappe fra rørlegger opplyser selger
- Det er montert inspeksjonsluke på vegg som ledes til utvendig kran (kobling i vegg)
- Det er montert lekkasjestopper på kjøkken
- Det er kursfortegnelse på rør i rør system på luke/lokk til fordelerskap

Levetid:

Levetid for rørsystem i boliger varierer fra 15-75 år avhengig av rørtype som er brukt

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 27.02.2020
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

varmtvannsbereder av type Høiax Titanium ECO 200 på 190 liter som er plassert på vaskerom.

Merknader:

- Det er ikke observert noe tegn til lekkasje på befaring
- Varmtvannsbereder er fast koblet til bryter iht. dagens forskrifter

Levetid:

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Boligen har vannbåren varme med el-kasset og fordelerskap som er plassert på vaskerom.

Merknader:

- Det er ikke observert noe tegn til lekkasje på befaring

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1 10.5 Ventilasjon**

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg hvor aggregatet er plassert på vaskerom.
Ventilasjonsanlegget er av type Systemair.

Merknader:

- Selger opplyser at det er skiftet filter i april/mai
- Aggregatet er funksjonstestet på alle hastigheter
- Det er luftespalter på innvendig dører
- Ventilator på kjøkken er med kullfilter. Det anbefales og byttet kullfilter jevnlig etter produsentens anbefalinger
- Det anbefales at ny eier/eiere oppretter avtale med å få årlig tilsendt filter fra produsenten

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 11.05.2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er plassert i gang/trapp i 1.etasje

Sikringsskapet inneholder automatsikringer, kursfortegnelse og svakstrøms del.

Det er montert utvendig sikringsskap i carport hvor strømmåler er plassert.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Merknader:

- Det er montert el-bil lader i carport
- Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet
- Det er ingen synlig feil eller mangler på det elektriske

Boligmappa:

- Det foreligger 11 dokumenter på det elektriske i boligmappa
- Det foreligger sluttkontroll og samsvarserklæring i disse dokumentene
- Det foreligger FDV dokumentasjon på det elektriske
- Disse dokumentene er datert fra 2020 og frem til 2023

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Lovligheter/ endringer:

-Det er ikke avdekket noen lovlighetsmangler ved boligen

-Det er fremlagt tegninger av boligen. Plantegninger av 2.etasje som er tilsendt er ikke målsatt og er derfor ikke kontrollert opp imot hva som ble målt på befaring

Ferdigattest:

-Det foreligger ferdigattest på oppføring av ny tremannsbolig i kommunens arkiver datert 17.09.2020

(Boligen er omsøkt og godkjent med pipe/skorstein, men ved søknad om ferdigattest er det opplyst om at bygningen er oppført uten pipe)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3	Terrengforhold
	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av relativ flat helning fra grunnmur hvor det er grus og at deler av grunnmursplast har løsnet fra topplatt