

Enebolig m/hybel/sokkelleil
 Akvamarinveien 3
 1639 Gamle Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Joacim André Karlsen

Dato: 04/07/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

91540354

joacim@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 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:601, Bnr: 554
Hjemmelshaver:	Liyla Chbib
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1042 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Fra kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bråten Begby
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2021

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.06.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Liyla Chbib
Tilstede under befaringen:	Liyla Chbib
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativt flat og lett tilgjengelig, med asfaltert adkomst fra fremsiden. Det er etablert garasje med hellebelagt gangareal mellom bolig og garasje. Tomten har i tillegg gressarealer og fremstår som praktisk opparbeidet med enkle, brukervennlige uteområder.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 2021 med grunnmur av ringmurselementer og støpt plate på mark, isolert mot grunn og med etablert radonsperre. Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, antatt isolert med ca. 25 cm mineralull og med vindsperre. Utvendig kledd med stående, malt trepanel.

Etasjeskillere utført som trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er et pulttak oppført med sperrer i tre, tekket med helsveiset PVC-membran. Det er etablert takterrasse over garasjen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som moderne, velholdt og funksjonell. Den er oppført i 2021 i henhold til gjeldende byggtekniske krav. Det er ikke registrert vesentlige bygningsmessige avvik, og boligen vurderes å være i god teknisk stand.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje, inkludert hybeldelen, samt på bad i 2. etasje.
- I tillegg er det installert luft-til-luft varmepumpe plassert i 2. etasje.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER FOR VURDERINGEN:**

- Opplysninger fra selger
- Egenerklæringsskjema fremlagt av selger
- Utfylt spørreskjema tilsendt fra takstmann
- Kommunale opplysninger (via meglerpakke)
- Propcloud.no
- Boligmappa.no

MERKNAD:

Det anbefales at interessenter setter seg grundig inn i vedlagt dokumentasjon som følger salgsoppgaven.

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslova.

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

- Vegger: Sparklede og malte slette overflater. Fliser på bad.
- Himlinger: Sparklede og malte slette overflater.
- Gulv: Fliser i entré, gang, vaskerom/teknisk og bad. Parkett i øvrige rom.

2. etasje (hoveddel):

- Vegger: Sparklede og malte slette overflater. Fliser på bad.
- Himlinger: Sparklede og malte slette overflater.
- Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.

Hybel (1. etasje):

- Vegger: Sparklede og malte slette overflater. Fliser på bad.
- Himlinger: Sparklede og malte slette overflater.
- Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

- Planavvik er kontrollert med lasermåler på gulv i samtlige etasjer, inkludert hybeldelen.
- Målte høydeforskjeller vurderes som normale og innenfor akseptable toleranser, sett i lys av boligens alder og byggemetode.

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Overflater på vegger, himlinger og gulv fremstår som hele og pene, med normalt lite slitasje sett i forhold til alder og bruk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer siden byggeår

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
1. Etasje	72	-	-	-	72	-
2. Etasje	108	-	-	58	108	-
1.etasje - Hybel	33	-	-	-	33	-
Garasje med boder	-	46	-	-	-	46
SUM BYGNING	213	46	-	58	213	46
SUM BRA	259					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. etasje (hoveddel): Entré, vaskerom/teknisk, bod gang, bad, 3 soverom

2. etasje (hoveddel): Soverom, garderobe, gang, bad, stue, kjøkken

Hybel (1. etasje): Stue/kjøkken, soverom, bad

BRA-e:

Garasje med 2 boder

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- 1. etasje: Målt takhøyde mellom ca. 2,50 meter og 2,70 meter.
- 2. etasje: Skråhimling med høyde fra ca. 2,43 meter til 3,26 meter.
- Hybel i 1. etasje: Målt takhøyde mellom ca. 2,47 meter og 2,65 meter.
- Garasje: Målt takhøyde ca. 2,60 meter.

MÅLING:

- Takhøyder er målt med lasermåler på stedet og er skissert i notat fra befaringen.

AREAL:

- Tomteareal er innhentet fra Propcloud.

GARASJE / UTHUS:**DOBBELTGARASJE:**

Garasjen er oppført samtidig med boligen (2021) og har takterrasse over. Det er kun foretatt en beskrivende registrering – konstruksjonen er ikke vurdert i detalj.

Byggemåte:

- Fundamentert med støpt plate på mark og støpt ringmur.
- Yttervegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd stående malt trekledning.
- Flat takkonstruksjon, utvendig teknet med membran og etablert med terrasse over.

Innhold:

- Innlagt strøm med elbillader.
- Automatisk leddet garasjeport med plass til to biler.
- Bod med tilkomst via egen dør fra utsiden.
- Ekstra bod under trapp med tilkomst fra innsiden av garasjen.

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:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

04/07/2025



Joacim André Karlsen

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 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.

Grunnforholdene består av fjell og stedvis oppfylte masser. Boligen er oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark, med isolasjon mot grunn og etablert radonsperre.

Drenering antas å være ivaretatt gjennom byggemåte og tomtens naturlige utforming, ved at overflatevann infiltreres i drenerende masser. Takvann ledes bort fra grunnmur via utkast.

Fundamentering er ikke vurdert, da denne ligger under terrengnivå. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setningsskader i bygningskroppen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativt flat og lett tilgjengelig, med asfaltert adkomst fra fremsiden. Det er etablert garasje med hellebelagt gangareal mellom bolig og garasje samt markplattning. Tomten har i tillegg gressarealer og fremstår som praktisk opparbeidet med enkle, brukervennlige uteområder.

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Ytterveggene er oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående, malt trepanel fra 2021. Isolasjonsmengden antas å være ca. 25 cm, og det forutsettes at det er etablert vindsperre i henhold til gjeldende byggeskikk.

Isolasjonstykkelse og tilstand på eventuell vindsperre lar seg ikke verifisere uten destruktive inngrep.

Det er ingen registrerte skader som indikerer utilstrekkelig lufting bak kledning, men det presiseres at tilstrekkelig lufting ikke kan fastslås uten omfattende fysiske inngrep.

Merknader:

3. 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.

Vinduer og balkongdører består av 3-lags isolerglass med malte innvendige karmen og utvendig aluminiumsbeslåtte. Vindustyper omfatter fastkarm og toppsving. Datostempling på glass er registrert til 2021. Boligen har isolerte ytterdører og boddør fra byggeåret (2021).

Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert ved befaring.

- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører: 2–8 år

- Normal tid før utskifting av trevinduer: 20–40 år, avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

4. Tak

Taket er oppført som pulttak konstruert med sperrer i tre.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og det er ingen tilkomst for vurdering av takkonstruksjonens oppbygning, eventuelle gjennomføringer eller ventilasjonsforhold. På grunn av manglende inspeksjonsmulighet er vurderingen begrenset til visuell observasjon av utvendige forhold, alder og oppgitt byggemåte.

Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt, nedbøyninger eller andre deformasjoner ved befaring. Konstruksjonen fremstår stabil og normal ut fra tilgjengelige observasjoner.

Merknader:

Undertaket antas å være i fra 2021

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med helsveiset PVC-membran.

Ved befaringsstidspunktet var det ikke tilgjengelig eller egnet tilkomstmiddel for å foreta visuell inspeksjon av yttertakets overflate. Det er derfor ikke gjennomført nærmere vurdering av tekkematerialets tekniske tilstand.

Det anbefales at taket inspiseres nærmere med egnet tilkomstutstyr for å kunne vurdere eventuell slitasje, skader eller behov for vedlikehold.

Merknader:

5. Loft

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har takterrasse etablert over garasje. Terrassen er oppført som trekonstruksjon og er fundamentert direkte på underliggende etasjeskiller.

Gulvet antas tekket med papp/membran og fallkiler for avrenning, med terrassebord over. Rekkverk er utført i tre, med gjennomgående panel tilpasset garasjens fasadeutforming.

Ved visuell kontroll fremstod konstruksjonen som stabil, uten registrerte tegn til svikt eller deformasjoner. Materialbruk og utførelse vurderes å være i samsvar med forventet standard for oppføringstidspunktet (2021).

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av trekonstruksjoner og overflater for å sikre funksjon og forlenget levetid.

Merknader:

-Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40

7. Våtrom

7.1 Bad - 1. etasje (hoveddel)

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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra 2021 og har flislagte vegger og malt, slett himling. Innredningen består av servant med underskuffer og innfelt speil, vegghengt toalett, samt dusj med glassdører. Det er mekanisk avtrekk montert i himling, og tilluft tilføres via dørspalte.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje i henhold til alder og bruk.
- Det er utført tilfeldig kontroll for hulrom bak fliser samt observasjon av eventuelle riss eller sprekker.
- Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved testing av tilgjengelige vanninstallasjoner.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og plastsluk plassert i dusjsone.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er utført stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom i flisoverflaten.
- Målt fall på gulv utenfor dusjsone er ca. 1:100, mens fall i området rundt sluk er ca. 1:50 – som vurderes som tilfredsstillende.
- Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp flis ved dørterskel er målt til 45 mm, hvilket også vurderes som tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2021

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.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er opplyst å være oppført i 2021 med membran bestående av våtromsplater i kombinasjon med smøremembran og tilhørende mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) er skjult bak overflater og ikke kan vurderes uten destruktive tiltak, som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep inngår ikke i en visuell tilstandsvurdering for eierskifterapport.

Sluk er av plasttype med integrert vannlås og klemring. Det er synlig tegn til klemt mansjett under slukrist, som indikerer fagmessig utførelse. Funksjonell vannlås og normal avrenning ble registrert ved test. Inspeksjon under slukrist er den eneste tilgjengelige visuelle kontrollmuligheten for tettesjikt uten destruktive inngrep.

Våtrommet ble ved oppføring underlagt uavhengig kontroll, og det foreligger bekreftelse på at kontroll er gjennomført av Multiconsult AS. Kriteriene for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjoner anses dermed som oppfylt.

Merknader:

7.2 Vaskerom/teknisk - 1. etasje (hoveddel)

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet fra 2021, har slette, malte overflater på vegger og himling.

Rommet er utstyrt med benkeinnredning med vask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, sikringsskap, ventilasjonsaggregat, synlig stoppekran og rør-i-rør-skap.

Ventilasjonen skjer via avtrekk i himling, med tilluft tilført gjennom spalte under dør.

Overflater og tekniske installasjoner fremstår med normal slitasje i henhold til alder og bruk.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

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.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme og plastsluk plassert i senter av rommet

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det ble målt tilfredsstillende ledefall fra vegger mot sluk.
- Høydeforskjell fra topp flis ved vegg til sluk vurderes som tilfredsstillende.
- Det er utført stikkprøvekontroll for sprekker, riss og eventuelle hulrom i flisoverflaten.

Merknader:

Membranen er fra 2021

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.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er opplyst å være oppført i 2021 med membran på gulv med opprett mot vegger og under dør, bestående av smøremembran og tilhørende mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) er skjult bak overflater og ikke kan vurderes uten destruktive tiltak, som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep inngår ikke i en visuell tilstandsvurdering for eierskifterapport.

Sluk er av plasttype med integrert vannlås og klemring. Det er synlig tegn til klemt mansjett under slukrist, som indikerer fagmessig utførelse. Funksjonell vannlås og normal avrenning ble registrert ved test. Inspeksjon under slukrist er den eneste tilgjengelige visuelle kontrollmuligheten for tettesjikt uten destruktive inngrep.

Våtrommet ble ved oppføring underlagt uavhengig kontroll, og det foreligger bekreftelse på at kontroll er gjennomført av Multiconsult AS. Kriteriene for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjoner anses dermed som oppfylt.

Merknader:

7.3 Bad - 2. etasje (hoveddel)

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra 2021 og har flislagte vegger og slett, malt himling. Innredet med dobbel servant med underskuffer, vegghengt speil med belysning, vegghengt toalett og dusj i nedsenket område med glassdører. Ventilasjonen ivaretas med mekanisk avtrekk i himling, og tilluft tilføres via dørspalte.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje i henhold til alder og bruk.
- Det er utført stikkprøvekontroll for hulrom bak fliser, samt observasjon av riss og sprekker.
- Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner.

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og plastsluk plassert i dusjsone.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er utført stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom i flisoverflaten.
- Målt fall på gulv utenfor dusjsone er ca. 1:100, mens fall i området rundt sluk er ca. 1:50 – som vurderes som tilfredsstillende.
- Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp flis ved dørterskel er målt til 47 mm, hvilket også vurderes som tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er opplyst å være oppført i 2021 med membran bestående av våtromsplater i kombinasjon med smøremembran og tilhørende mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) er skjult bak overflater og ikke kan vurderes uten destruktive tiltak, som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep inngår ikke i en visuell tilstandsvurdering for eierskifterapport.

Sluk er av plasttype med integrert vannlås og klemring. Det er synlig tegn til klemt mansjett under slukrist, som indikerer fagmessig utførelse. Funksjonell vannlås og normal avrenning ble registrert ved test. Inspeksjon under slukrist er den eneste tilgjengelige visuelle kontrollmuligheten for tettesjikt uten destruktive inngrep.

Våtrommet ble ved oppføring underlagt uavhengig kontroll, og det foreligger bekreftelse på at kontroll er gjennomført av Multiconsult AS. Kriteriene for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjoner anses dermed som oppfylt.

Merknader:

7.4 Bad - 1. etasje (hybel)

TG 1 7.4.1 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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra 2021 og har flislagte vegger og slett, malt himling. Innredet med servant med underskap og speilskap, vegghengt toalett, rør-i-rør-skap, varmtvannsbereder samt dusj med glassdører. Ventilasjonen ivaretas med mekanisk avtrekk i himling, og tilluft tilføres via dørspalte.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje i henhold til alder og bruk.
- Det er utført tilfeldig kontroll for hulrom bak fliser samt observasjon av eventuelle riss eller sprekker.
- Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved testing av tilgjengelige vanninstallasjoner.

Merknader:

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 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.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og plastsluk plassert i dusjsone.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er utført stikkprøvekontroll for riss, sprekker og hulrom i flisoverflaten.
- Målt fall på gulv utenfor dusjsone er ca. 1:100, mens fall i området rundt sluk er ca. 1:50 – som vurderes som tilfredsstillende.
- Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp flis ved dørterskel er målt til 40 mm, hvilket også vurderes som tilfredsstillende i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Merknader:

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet er opplyst å være oppført i 2021 med membran bestående av våtromsplater i kombinasjon med smøremembran og tilhørende mansjetter ved gjennomføringer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) er skjult bak overflater og ikke kan vurderes uten destruktive tiltak, som fjerning av fliser eller andre bygningsdeler. Slike inngrep inngår ikke i en visuell tilstandsvurdering for eierskifterapport.

Sluk er av plasttype med integrert vannlås og klemring. Det er synlig tegn til klemt mansjett under slukrist, som indikerer fagmessig utførelse. Funksjonell vannlås og normal avrenning ble registrert ved test. Inspeksjon under slukrist er den eneste tilgjengelige visuelle kontrollmuligheten for tettesjikt uten destruktive inngrep.

Våtrommet ble ved oppføring underlagt uavhengig kontroll, og det foreligger bekreftelse på at kontroll er gjennomført av Multiconsult AS. Kriteriene for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjoner anses dermed som oppfylt.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken (hoveddel)

TG 1 8.1 Kjøkken (hoveddel)

Vanninstallasjonen er fra 2021

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.

Kjøkkenet er fra 2021 og har dels åpen løsning mot stue. Overflater består av parkett på gulv samt slette, malte vegger og himling.

Innredningen omfatter kjøkkenøy med underskap og veggseksjon med høyskap og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Integrerte hvitevarer: kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ført ut.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.
- Komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring er installert.
- Ventilator viste normalt avtrekk ved funksjonstest med papirark.
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje i henhold til alder og bruk.

Merknader:

8.2 Kjøkken (hybel)

TG 1 8.2 Kjøkken (hybel)

Vanninstallasjonen er fra 2021

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.

Kjøkkenet er fra 2021 og har parkett på gulvet, samt slette, malte overflater på vegger og himling.

Innredningen består av over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrerte hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er installert mekanisk ventilator med avtrekk ført ut.

- Normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av vanninstallasjoner.
- Komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring er installert.
- Ventilator viser normalt avtrekk ved funksjonstest med papirark.
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje i henhold til alder og bruk.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Anlegget består av rør-i-rør-system med rørskap plassert på vaskerom og bad i hybel. Avløpsrør og sluker er av plast. Det presiseres at vurderingen kun omfatter synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ble registrert ved test av tilgjengelige installasjoner.
- Stoppekran er plassert på vaskerom og ble funksjonstestet.
- Rørskap er etablert med drenering til rom med sluk.
- Automatisk lekkasjesikring er etablert på begge kjøkkenrom og på vaskerom.
- Selger har fremlagt dokumentasjon for at VVS-arbeidene er utført av godkjent rørlegger.

Merknader:

-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken (hybel) og vaskerom. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Hoveddel: 194 liters varmtvannsbereder fra OSO, plassert på vaskerom/teknisk rom. Tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

Hybel: 100 liters varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på bad. Tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har normalt en teknisk levetid på 15–30 år, og anbefalt brukstid er inntil 20 år, avhengig av vedlikehold og vannkvalitet.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Boligen varmes opp via vannbåren gulvvarme, etablert som del av byggets opprinnelige varmeanlegg fra byggeåret (2021).

- Det ble ikke observert forhold ved gulvoverflater som indikerer feilfunksjon eller problemer med innebygde varmerør.
- Det ble heller ikke registrert tegn til lekkasjer i teknisk skap eller feil ved reguleringsventiler.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin, plassert i stue i 2. etasje.

- Det anbefales at varmepumpen får service minst hvert 2. år. Innvendige filtre bør rengjøres jevnlig ved støvsuging eller rensing for å opprettholde effektiv drift og god luftkvalitet.
- Selger har fremlagt dokumentasjon for installasjon og service.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i
Det var sist inspisert i
Det var rengjort i
Anlegget ble sist fornyet i
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget har avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, og tilluftsventiler i oppholdsrom. I tillegg er det etablert luftespalter under innerdører, som bidrar til god luftgjennomstrømning i boligen.

- Avtrekk- og tilluftspunkter viste normal funksjon på befaringsdagen.
- Ventilasjonsaggregatet er plassert på vaskerom/teknisk rom.
- Ifølge selger skiftes ventilasjonsfiltre hvert 6. måned.

Merknader:

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 28.09.2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom/teknisk rom i hoveddelen og ved inngang til hybel delen.

Anlegget er hovedsakelig utført med skjulte føringer.

- Hovedboligen har totalt 25 kurser inkludert hovedsikring.

- Hybelen har totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

- Selger har fremlagt samsvarserklæring for installasjoner i ny bolig, utført av Østfold Elektro AS.

Det er mottatt tilbakemelding fra EL VIA/DLE om at siste tilsyn på eiendommen ble gjennomført 28.09.2023. Det ble ikke avdekket avvik, og saken ble avsluttet samme dag.

Dersom det er mer enn fem år siden siste tilsyn, skal det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget iht. forskrift til avhendingslova. I dette tilfellet er kravet oppfylt.

Det presiseres at anlegget kun er visuelt besiktiget, og at det ikke er takstmannens kompetanseområde å vurdere anleggets funksjonalitet eller kapasitet. Kontroll utført av det lokale eltilsyn (DLE) er en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke nødvendigvis hele anlegget. Ved tvil anbefales det å innhente eltakst utført av kvalifisert elektrofagkyndig.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

- Det er fremlagt byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 12.05.2021

FERDIGATTEST:

- Ferdigattest - Oppføring av frittstående enebolig med sekundærleilighet, tilhørende garasje - Akvamarinveien 3 - Eiendom 601/554. 30.11.2021

BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:
