

KJEDET ENEBOLIG FOLLOVEGEN 13

Follovegen 13, 7300 Orkanger



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
17	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
0	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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:14, Bnr: 64
Hjemmelshaver:	Toril Haukås
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	224 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Regplan for Follo, gnr 14 bnr 20 m. fl.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2016

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.08.2025
Forutsetninger:	- Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys. - Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne datoen. - Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på under befaringen. Skjulte eller ikke tilgjengelige konstruksjoner er derfor ikke vurdert. - Det er lagt til grunn at boligen er benyttet til formål i samsvar med opprinnelig bruk, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier
Oppdragsgiver:	Toril Haukås
Tilstede under befaringen:	Toril Haukås
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat opparbeidet tomt. Asvaltert og steinlagt innkjørsel

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig i rekke, oppført i 2016 over to etasjer. Bygningen er fundamentert med støpt plate på mark. Bærende hovedkonstruksjonen er oppført i tre. Yttervegger er utvendig kledd med liggende tre kledning. Taket er utført som pulttak og tekket med takpapp. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som en moderne og godt oppført enebolig med normal aldersslitasje og uten tegn til store eller alvorlige bygningsmessig feil.

Eiendommen har således en gjennomgående god teknisk tilstand, men interessenter anbefales å sette seg nøye inn i dokumentasjon og vurdere nærmere kontroll av våtrom ved behov.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Det er ikke foretatt dokumentkontroll
- Det er fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for eiendommen.
- FDV er noe mangelfull
- Det foreligger tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og bruk av romer i samsvar med eventuelle tillatelser
- Kilder for informasjon er i hovedsak PropCloud,
- Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i den dokumentasjonen som måtte følge eiendommen ved salg, herunder salgsoppgave, egenerklæring og eventuelle kommunale saksdokumenter.

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

VF: Flis på gulv. MDF plater på vegger. Tak-ess plater i himling

Gang/trapp: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Tak-ess plater i himling

Bad: Flis på gulv og vegger. Tak-ess plater i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Tak-ess plater i himling

Soverom 2: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Tak-ess plater i himling

Soverom 3: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Tak-ess plater i himling

Bod: Belegg på gulv. MDF plater på vegger. Våtromsplater på vegg mot gårdsplass. Tak-ess plater i himling

2. Etasje:

Stue/trapp: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Tak-ess plater i himling

Kjøkken: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Flis mellom under og overskap. Tak-ess plater i himling

Bad: Flis på gulv og på vegger. Tak-ess plater i himling

Soverom 1: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Tak-ess plater i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

- Dels knirk/knitring enkelte steder på laminatgulv

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

TRAPP

Det er registrert noe knirk i trapp

FORMÅL MED ANALYSEN:

- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen informasjon på vesentlige endringer etter byggeåret.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 m²	S-Rom m²
1.Etasje	60			18	55	5
2 .Etasje	60			14	60	
SUM BYGNING	120			32	115	5
SUM BRA	120					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående Garasje		19				
SUM BYGNING		19				
SUM BRA	19					

BRA-i:

- 1. Etasje
Bad.Gang / Trapp. Bod og tre soverom
- 2. Etasje
Stue/trapp. Kjøkken. Bad. Soverom

BRA-e:

Garasje i rekke

MERKNADER OM AREAL:

- TRAPPEROM
- Trapperom er medregnet i arealet
- TAKHØYDER
- Takhøyder i 1. etasje er ca 2,4 meter
- Takhøyder i 2. etasje er ca 2,4 meter på bad,soverom og kjøkken. Stu er åpen himling fra 2.7 til 3,4 m
- MÅLING
- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram
- AREAL
- Tomteareal er hentet fra PropCloud

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Garasje i rekke med leddport med motor
Boligeier opplyser om at garasje eies

EIERSKIFTERAPPORT™

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:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

16/09/2025



Sveinung Gjønnes

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Ringmur med støpt plate på mark.

Merknader: Det ble ikke registrert synlige skader på ringmur ved befaring. Det er heller ikke avdekket forhold som indikerer at drenering eller øvrige tiltak mot vann og fuktighet er utette. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringdagen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold er tilnærmet flatt

Merknader: Terrenget rundt boligen er vurdert å ha tilfredsstillende helningsgrad bort fra grunnmur/dekke. Dette er viktig for å sikre at overflatevann ledes vekk fra bygningen for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmuren være tydelig fall bort fra bygningen. På eiendommen ledes overflatevann til to kummer plassert på gårdsplassen. Det er ikke kjeller i boligen, og terrengforholdene anses som tilstrekkelig ivaretatt.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens 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 utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av liggende panel.

Merknader: Det ble registrert normal aldersmessig slitasje på ytterveggene. Lufting bak trekledning og den underliggende konstruksjonen kan ikke konstateres uten fysiske inngrep. Vurderingen er gjort ut fra byggemåte og oppføringstidspunkt.

Det ble ikke observert spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og ble ikke inspisert nærmere. For å avdekke eventuelle skjulte forhold kreves destruktive undersøkelser, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Konstruksjonen har normal bruksslitasje og ingen vesentlige avvik ble registrert. Begrensningene skyldes at veggkonstruksjonen er lukket og ikke mulig å kontrollere uten inngrep.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

-Vinduer med 2 lags glass.Ytterdør fra byggeår

Merknader: Boligen har vinduer med tolags isolerglass. Ytterdør er fra byggeåret 2016. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaring.

Vinduer med tolags isolerglass har normalt en forventet levetid på ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering. Ytterdører i tre har normalt en levetid på ca. 20–40 år under tilsvarende forutsetninger.

Komponentene har normal bruksslitasje og fremstår i tilfredsstillende stand på befaringdagen.

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 er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Pulttak konstruksjon med taktro

Merknader: Selve takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon uten tilkomst for inspeksjon. Det var derfor ikke mulig å foreta nærmere vurdering av konstruksjonen på befaringdagen uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført.

Det foreligger ingen registrerte avvik, men undersøkelsen er begrenset på grunn av manglende tilgang. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Undertaket antas å være i fra byggeåret.Papptak som ytterteking.Renner og nedløp av metall

Merknader: Undertaket antas å være fra byggeåret. Ytterteking består av papptak. Takrenner og nedløp er utført i metall. Eneboligen er oppført uten skorstein. På grunn av høyde til takfot og takets helning kreves ekstra sikringstiltak for inspeksjon. Taket er derfor kun besiktiget fra tilgjengelige steder på bakken.

Takteking med papp har normalt en forventet levetid på ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering. Levetiden kan forlenges ved jevnlig tilsyn og vedlikehold av overflate og beslag.

På befaringdagen fremstod teking og beslag uten registrerte vesentlige avvik. Aldersslitasje må likevel påregnes over tid.

Konstruksjonen har normal bruksslitasje uten påviste vesentlige skader eller avvik. Begrensning i undersøkelsen skyldes at taket kun er vurdert fra bakkenivå.

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.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Veranda med utgang fra stue og terraasse er bygd av normalt solide materialer.

Merknader: Terrassen er oppført direkte på bakkenivå og vil naturlig bevege seg i takt med tele og årstidsvariasjoner. Overflatebehandling og jevnlig vedlikehold må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.

Terrasser i tre har normalt en levetid på ca. 15–30 år, avhengig av konstruksjon, materialkvalitet, vedlikehold og klimaeksponering. Alder på veranda og terrasse er opplyst/antas å være fra byggeår.

Konstruksjonen har normal bruksslitasje og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

- Flis på vegg og tak-ess plater i himling

Merknader: Det er foretatt stikkprøvekontroll på veggflater med flis, og det ble ikke påvist bom/hulrom bak flisene.

Flis på vegg har normalt en levetid på ca. 30–50 år, avhengig av underlag, kvalitet, bruk og vedlikehold.

Fugemasse og silikon bør kontrolleres og eventuelt vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde tetthet og funksjon.

Flisene fremstår i god stand uten vesentlige avvik på befaringsdagen. Begrensningen i vurderingen er at kontrollen kun er stikkprøvebasert.

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.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv er flis

Merknader: Gulvet har et fall mot sluk på ca. 2,6 cm. Sluket ligger under dusjkabinett og er lite tilgjengelig for rengjøring.

Det registrerte fallet anses som tilfredsstillende. Full kontroll av membran og høydeforskjeller krever destruktiv undersøkelse, og er derfor ikke vurdert nærmere.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Gulvet har et fall mot sluk på ca. 2,8 cm. Det kunne ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, da membranen ikke er synlig. Sluket ligger under dusjkabinett og har dermed vanskelig tilgang for rengjøring og vedlikehold.

Det registrerte fallet anses som tilfredsstillende. Full kontroll av membran og høydeforskjeller krever destruktiv undersøkelse, og er derfor ikke vurdert nærmere. Vanskelig tilgang til sluk kan redusere brukervennlighet og gjøre rengjøring mer krevende, men dette vurderes ikke å ha betydning for funksjon eller levetid.

7.2 Bad 2. stasje**TG 1** 7.2.1 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.

Flis på vegg og tak-ess plater i himling

Merknader: Det er foretatt stikkprøvekontroll på veggflater med flis, og det ble ikke påvist bom/hulrom bak flisene.

Flis på vegg har normalt en levetid på ca. 30–50 år, avhengig av underlag, kvalitet, bruk og vedlikehold.

Fugemasse og silikon bør kontrolleres og eventuelt vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde tetthet og funksjon.

Flisene fremstår i god stand uten vesentlige avvik på befaringsdagen. Begrensningen i vurderingen er at kontrollen kun er stikkprøvebasert.

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 ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv er flis

Merknader: Gulvet har fall mot sluk på ca. 2,7 cm.

Det registrerte fallet anses som tilfredsstillende, men full kontroll av membran og høydeforskjeller krever destruktiv undersøkelse.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: Det er foretatt boring av hull fra tilstøtende rom. Målinger viste vektprosent under 8 %, hvilket er godt under terskelverdien på 20 %. Fuktsøk direkte på flislagte overflater i våtrom ble ikke utført, da dette kan gi uklare indikasjoner på om eventuell fukt ligger mellom fliser og membran eller under membranen.

Badet er tilkoblet balansert ventilasjon med tilluft fra luftespalte under dørblad, noe som vurderes som tilfredsstillende ventilasjonsløsning.

Sluket er plassert under dusjkabinett og er lite tilgjengelig for rengjøring. Dette kan redusere brukervennlighet, men anses ikke å ha betydning for tetthet eller levetid.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra 2016

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 med slette fronter med integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret 2016 og fremstår med normal bruksslitasje. Det er montert mekanisk avtrekk over komfyr. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og inngår ikke i tilstandsanalysen.

Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke påvist forhøyede verdier eller avvik fra antatt tørre områder. Det er registrert knirk i gulvet på kjøkken og i tilstøtende stue. Boligeier opplyser at knirkens omfang varierer med temperatur. Knirk i gulv anses som et avvik fra forventet komfort, men det har normalt ingen betydning for byggets funksjon eller levetid.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør er rør i rør og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC. Røranlegget er fra 2016 og er kun visuelt besiktet ved befaring.

For en nærmere vurdering av anlegget anbefales det å rekvirere rørlegger for faglig uttalelse.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Koblet til fjernvarme

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2016

Fjernvarme

Merknader: Fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ingen vesentlige avvik ble registrert.

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon.

Merknader: Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.

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 elektriske anlegget ble installert i 2016
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.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktet. Store deler av anlegget ligger skjult bak vegger og himling, og det er ikke mulig å kontrollere tilstand eller utførelse av disse delene.

Merknad:

Anlegget ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde. For fullstendig vurdering og kontroll anbefales det å kontakte autorisert elektriker.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med 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:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER: