



Enebolig
 Signe Tømmervågs vei 26
 6512 KRISTIANSUND N



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
20	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

Martin Høyemsvoll

Dato: 23/09/2024

Kontorveien 7

Kristiansund 6517

98644523

hoyemsvoll@gomabygg.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 overvåking 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:9, Bnr: 464
Hjemmelshaver:	Stig Ola Langset og Maria Lervik Rimstad
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	361 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Frittstående Enebolig
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2021

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.09.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Store møbler og større inventar, som for eksempel hvitevarer, ble ikke flyttet under befaringen. Videre er opplysninger fra boligeier en del av grunnlaget for rapportens innhold.
Oppdragsgiver:	Boligeier
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er etablert i skrånet terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplasser. Ellers består tomten av grøntareal, samt diverse vekster og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Byggegrunn ser ut til å være fjell og steinsatte masser basert på omkringliggende terreng.
Drenering ser ut til å være selvdrenering.
Støpt plate mot grunn.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.
Innvendige vegger av tre med platekledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av plassbygde taksperrer, tekket med stålpannelater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

ANNET:

Boligen er oppført etter TEK17, dokumentasjon på uavhengig kontroll er fremvist.

DOKUMENTKONTROLL:

Geoinnsyn Isymap Kristiansund Kommune, seeiendom.no, eiendomsverdi.no, BMTF spørreskjema.

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

1 ETASJE:
GULV: Flis i vindfang, bad og vaskerom, laminat i øvrige rom
VEGGER: Flis på bad, baderomspalter på vaskerom, malte overflater i øvrige rom
TAK/HIMLING: Malte overflater

2 ETASJE:
GULV: Laminat
VEGGER: Malte overflater
TAK/HIMLING: Malte overflater

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Rom som ikke er vurdert som en egen bygningsdel fremstår som i god stand og vedlikeholdt gjennom årene. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport ved salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen fremstår som uendret siden byggeår

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:

- Fradrag:

= **Teknisk verdi bolig:**

Tomteverdi:

Markedsverdi (normal salgsverdi):

=

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme 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	75	21			75	6
2. etasje	75	0		28	75	
SUM BYGNING	150	21	0	28	150	6
SUM BRA	171					

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: Vindfang, kjeller stue, bod under trapp, bad, vaskerom og 3 stykk soverom
 2 etasje: Stue, kjøkken og bad

BRA-e:

Carport og bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Arealet er skjønsmessig beregnet.

Bruksareal av boenhet måles innenfor omsluttende vegger. Målingen av arealene er fra befaringstidspunktet.

Arealopplysninger er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, og vil kunne avvike fra arealopplysninger i byggetegninger. Arealet er ikke kontrollert mot byggetegninger.

Rommene kan være målverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer typen rom i rapporten, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. BRA-e er arealet for carport og bod

GARASJE / UTHUS:

Carport med bod oppført i 2021.

- Støpt plate med dampsperre
 - Yttervegger av bindingsverk, kledd med liggende trekledning og fasadeplater
 - Taksperer med takpapp. Terrasse over
-

BYGMESTER:

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:

Martin Høyemsvoll

Byggmester og Takstmann

23/09/2024

Martin Høyemsvoll

Martin Høyemsvoll

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er 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.

Byggegrunn ser ut til å være fjell og steinsatte masser. Ringmurselement, støptplate isolert. Drenering delvis selvdrenering med drenerende masser.

Merknader: - Grunnmur og drenering fra 2021

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

For det meste godt fall fra grunnmur. Ingen tegn til opphoping av vann ned langs muren.

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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.

Ytterveggene er kledd utvendig med liggende trepanel og kledningen er i god stand med hensyn til alder og hva man kan forvente. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Merknader: - Tilstrekkelig lufting kan ikke påvises uten å demontere kledningen, men det er observert utlekting bak kledningen i ved overgang mot ringmur som tilsier at det er lufting bak kledningen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2020..

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen med hensyn til alderen og hva man kan forvente.

Ytterdør av tre, laminert og isolert. Døren har en skade på utsiden. Døren må byttes!

Balkongdør med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2020.

Innvendige dører med formpressede dørblader.

Dørene ble visuelt undersøkt og stedvis funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

Merknader: - Skade utvendig på dør, døren bør byttes

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.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det var ikke sikkerhetsforsvarlig og klarte opp på taket for inspeksjon, taket ble inspisert fra bakkeplan og terrasse

Takkonstruksjon av prefabrickerte taksperrer

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve takkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.

Taket er tekket med stålpanneplater

Pipe over tak har pipehatt, og sokkel av bly

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2020

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.

Ukjent type undertak og dimensjon på lekting. Dette kan ikke påvises uten å demontere tekkingen.

Yttertaket er tekket med stålpanneplater. Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser med taktekkingen. Taktekkingen er fra 2020

Takrenner og nedløp av stål, der overflatevann ledes til overvansløp. Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over tekkingen.

Merknader:

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Det er bygget markterrasse på 1 side av boligen

- Støpte fundamenter
- Søyler, bærebjelker og bjelkelag av trykkimpregnerte materialer.
- Terrassegulv av trykkimpregnerte materialer.

Det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av bjelkelag, men konstruksjonen framstår som stabil og i grei stand på befaringdagen. Høyde på rekkverk er i henhold til dagens krav.

Balkong 2 etasje

- Terrassebord trykkimpregnerte materialer.
- Glass rekkverk

Det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av bjelkelag, men konstruksjonen framstår som stabil og i grei stand på befaringdagen. Høyde på rekkverk er i henhold til dagens krav.

Tak terrasse

- Terrassebord av trykkimpregnerte materialer
- Glass rekkverk

Konstruksjonen er skjult, det samme gjelder tettesjiktet, inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Det ble ikke avdekket tegn til svekkelser eller lekkasjer på de synlige delene av konstruksjonen og tettesjiktet.

Det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av bjelkelag, men konstruksjonen framstår som stabil og i grei stand på befaringdagen. Høyde på rekkverk er i henhold til dagens krav.

Merknader: - Tettesjiktet under terrassegulvet er en skjult del, ikke tilgjengelig for inspeksjon.

7. Våtrom

7.1 Bad 1 etg

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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med fliser på vegger, malt gips i himling.

Badet er utstyrt med:

- Baderomsinnredning med heldekkende servant
- Høyskap på vegg
- Dusjvegger
- Vegghengt WC
- Avtrekk

Overflatene og innredningen fremstår som i god stand på befaringdagen

Merknader:**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 knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater på gulv er i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

Det kan påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

Merknader: - Avslutning av tettesjikt ved terskel er ikke kjent

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.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er fliser på gulvet og veggene. Type membran og utførelse er dokumentert.

Det ble ikke tatt hull i vegg tilstøtende våtrom:

“Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.”

Det ble utført uavhengig kontroll på tettesjiktet i 2020, uten avvik.

Merknader:**7.2 Bad 2 etg****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 avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med fliser på vegger, malt gips i himling.

Badet er utstyrt med:

- Baderomsinnredning med heldekkende servant
- Dusjvegger
- Vegghengt WC
- Avtrekk

Overflatene og innredningen fremstår som i god stand på befaringdagen

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 inispisert.
- 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 knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater på gulv er i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

Det kan påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

Merknader: - Avslutning av tettesjikt ved terskel er ikke kjent

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.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er fliser på gulvet og veggene. Type membran og utførelse er dokumentert.

Det ble ikke tatt hull i vegg tilstøtende våtrom:

“Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.”

Det ble utført uavhengig kontroll på tettesjiktet i 2020, uten avvik.

Merknader:

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet er utstyrt med:

- Vaskeromsinnredning
- Utslagsvask
- Rør-i-rør skap
- Sikringsskap
- Varmtvannsbereder
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene og innredningen fremstår som i god stand på befaringdagen.

Merknader:

TG 1 7.3.2 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 ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater på gulv er i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

Det registreres tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel

Merknader:

TG 1 7.3.3 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.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er fliser på gulvet og veggene. Type membran og utførelse er dokumentert.

Det ble ikke tatt hull i vegg tilstøtende våtrom:

“Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.”

Det ble utført uavhengig kontroll på tettesjiktet i 2020, uten avvik.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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 utstyrt med:

- Laminert benkeplate
- Laminerte fronter
- Integreerte hvitevarer
- Ventilator
- Waterguard/lekkasjestopper

Overflater og innredning fremstår som i god stand på befaringdagen, hvitevarene ble ikke funksjonstestet.

Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller vesentlig med slitasje.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vann og avløpsinstallasjonen i boligen ser ut til å være fra byggeår.

Vannrør av plast (rør-i-rør)

Synlige avløpsrør av plast

Skjulte avløpsrør antatt plast

Det ble ikke påvist synlige svekkelser eller slitasje på synlige vann og avløpsrør

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Basix varmtvannsbereder, type SB 180, volum ca 167 liter. Produsert den 18.11.2019. Berederen er plassert i rom med sluk i gulvet

Merknader: -Varmtvannsbereder rustfritt stål, forventet levetid 20-40 år riktig montert. Sintef 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Boligen varmes opp med:

Varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Det ble ikke observert synlige svekkelser ved boligens varmekilder.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen ventileres med balansert ventilasjon fra FLEXIT.

Det ble ikke observert noen synlige svekkelser ved boligens ventilasjon.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende

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 elektriske anlegget ble installert i 2020

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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Anlegg fra 2020. Sikringsskapet inneholder automatsikringer og er i henhold til kursfortegnelse.

Samsvarserklæring for installasjon av måler og antenne, datert 2020

Visuell kontroll av elektrisk anlegg avdekker ingen avvik som krever strakstiltak. Det gjøres oppmerksom på at en grundig el-kontroll kun utføres av fagpersoner med riktig kompetanse, for eksempel lokalt el-tilsyn.

Det er framvist samsvarserklæring.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Boligen har ikke ferdigattest, det foreligger midlertidig bruksattest.

Ferdigattest sendes ikke ut før infrastruktur på bolig feltet har ferdigattest.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da der er en skade/hull på utsiden av ytterdøren, anbefales å bytte