

Hybel 1 - SNR2  
 Hauggata 19  
 6509 KRISTIANSUND N



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 10 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 0  | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Jørgen Schnell**

Dato: 06/12/2023

Bentnesveien 20 B

Kristiansund N 6512

99372308

schnell@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:

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.   |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.    |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen   |

## EIENDOMSDATA:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Matrikkeldata:  | Gnr:6, Bnr: 214  |
| Hjemmelshaver:  | Haugata 19 - Hybel 1 - Snr2 - Polar Eiendomsutvikling AS |
| Tomt:           | 379 Felles m <sup>2</sup>                                |
| Byggeår:        | 1954/2016  |
| Andelsnummer:   |  |
| Seksjonsnummer: | 2  |
| Kommune:        | 1505 Kristiansund  |

## BEFARINGEN:

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Polar Eiendomsutvikling AS |
| Befaringsdato:      | 10.10.2023                 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS2            |
| Vann:               | OFFENTLIG                  |
| Avløp:              | OFFENTLIG                  |
| Adkomst:            | OFFENTLIG                  |

## OM TOMTEN:

Tomten er skrånet, det er støpte dekker, trapper og fortau rundt boligen.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygård i betong/mur med arkitektur typisk for gjenreisnings byen Kristiansund.  
Byggegrunn antas å være fjell og steinsatte masser. Drenering som selvdrenering med drenerende masser.  
Støpt plate mot grunn.  
Bærende konstruksjoner av betong og stål.  
Etasjeskillere av betong.  
Innvendige skillevegger av betong, stål og tre med murpuss eller malte gipsplater.  
Saltak av plassbygde taksperrer, det er etter byggeår bygd arker på taket, skiferen ble lagt om på samme tid.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten opplyses å være etablert i 2016. Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

**ANNET:**

Leiligheten er en del av seksjon i et boligsameie og det er kun selve leiligheten innvendig og det som naturlig følger med utvendig, som eksempelvis terrasse, bordkledning, synlig konstruksjon og vinduer. Det er ikke tatt med noe i fellesarealet og i andre deler av bygget.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Oversendte dokumenter fra hjemmelshaver, seeiendom.no, eByggweb Kristiansund kommune, eiendomsverdi.no.

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

GULV: Flis i bad, laminatgulv i øvrige rom

VEGGER: Flis i bad, malt gips og malt betong i øvrige rom

TAK/HIMLING: Malt gips og malt betong.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

I følge hjemmelshaver er arealet ombygget til hybler i 2016.

**Felleskostnader:**

Felleskostnader pr mnd = 756kr. Dette dekker forsikring, strøm i fellesareal, trappevask, vaktmester og avsetning til vedlikehold.

**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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

**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.

**Markedsføring:**

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

**AREALER BOLIG:**

| Etasje:     | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> | Total BRA m <sup>2</sup> | Total BTA m <sup>2</sup> |
|-------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Etasje      | 26                   |                      |                          |                          |
|             |                      |                      |                          |                          |
|             |                      |                      |                          |                          |
| Sum bygning | 26                   |                      |                          |                          |

**P-ROM:**

HYBEL 1:

Stue/kjøkken/sovealkove, bad

**S-ROM:**

I fellesareal disponerer hybelen en bod på ca 3m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Jørgen Schnell**

Byggmester, takstmann

06/12/2023



Jørgen Schnell

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 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.

Fliser på vegger, malt gips i himlingen.

Badet er utstyrt med:

- Baderomsinnredning med heldekkende servant
- Speil
- Dusjvegger
- Opplegg for vaskemaskin
- Bad ventileres via mekanisk avtrekk, tilluft via ventiler i vinduer og yttervegg.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater på gulv fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Membran er ikke synlig ved terskel, av den grunn kan det ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel. Høydeforskjell topp flis ved terskel til topp slukrist er ca 25mm.

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2016
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er 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. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Etableringsåret 2016 ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

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. Det er framvist dokumentasjon for våtrom.

Ved inspeksjon i sluket er det observert en type smøremembran.

Det er etter hjemmelshavers ønske ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden, årsaker:

- Vann og avløpssystem er nytt i 2016 ifølge hjemmelshaver.
- Våtrommet er nytt i 2016 ifølge hjemmelshaver.
- Tilstøtende rom tilhører annen leilighet og er utført som en brannvegg.
- Tilstøtende rom tilhører annen leilighet og er av betong.
- Tilstøtende rom har ikke vannføringer.

Ved fuktsøkt i overflater i tilstøtende rom ble det ikke registrert forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.

#### **Merknader:**

### **2. Kjøkken**

#### **TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra IKEA, montert i 2016.

Kjøkkenet er utstyrt med:

- Laminerte fronter
- Laminerte benkeplate
- Delvis integrerte hvitevarer
- 1-greps blandebatteri
- Mekanisk avtrekk over platetopp

Overflater og innredning fremstår som i god stand på befaringsdagen, 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:**

### **3. Andre Rom**

#### **TG 1** 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### **Merknader:**

### **4. 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 aluminium, produsert i 2016 i følge hjemmelshaver (datostempling er bak frostet vindusfilm).

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.

Ytterdør av aluminium med glass.

Innvendige dører med formpressede dørblander.

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

#### **Merknader:**

### **5. Balkonger, verandaer og lignende**

#### **Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Boenheten har ikke balkong eller terrasse

#### **Merknader:**

### **6. VVS**

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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 avløps-installasjonen i boligen er oppgradert i 2016 i følge hjemmelshaver.

Vannrør av plast (rør-i-rør)

Synlige avløpsrør av plast

Skjulte avløpsrør antatt plast eller støpejern

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

#### **Merknader:**

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

Varmtvannsbereder er i bod tilhørende loftsleilighet og er plassert i sikkerhetskar. Det er montert elektronisk lekkasjestopper.

---

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Anlegget ble sist fornyet i 2016

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Leiligheten ventileres med:

Avtrekk:

- Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken
- Tilluft via ventiler i vindu

#### **Merknader:**

### **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### **TG 1** 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1954

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert 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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Anlegg fra 2016.

Sikringsskapet inneholder automatsikringer og er i henhold til kursfortegnelse

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det 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.

## Tilleggsopplysninger:

\* Hjemmelshaver mottok egenerklæringsskjema i forkant av befaring, skjema er ikke utfylt og returnert til takstmann.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3: