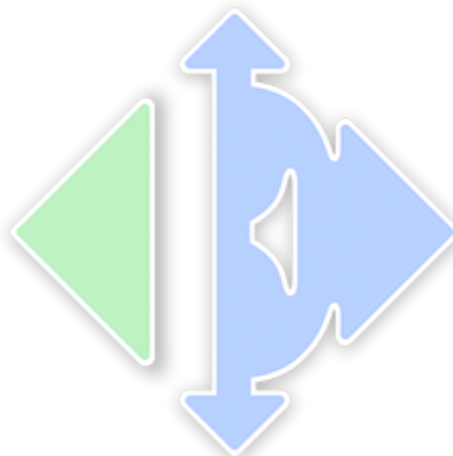




Selveierleilighet (i småhus)

Fagerlia 7A

6908 Florø



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
12	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

Kristian Sundal

Dato: 16/05/2024

Plassen 23

Florø 6908

91001069

kristian@sundaltakst.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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:24, Bnr: 581
Hjemmelshaver:	Odd Valland Bovim
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	573 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig adkomst
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	2958
Forsikringsforhold:	Tryg forsikring
Ligningsverdi:	Ikke innhentet
Byggeår:	2023

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.04.2024
Forutsetninger:	Gode værforhold
Oppdragsgiver:	Odd Valland Bovim
Tilstede under befaringen:	Kristian Sundal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter fuktmåler

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt 573m² (kilde: Eiendomsverdi).

BELIGGENHET:

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei (Fagerlia). Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde med nyere bebyggelser. Boligen er sørvendt med gode solforhold og sjøutsikt over Solheimsfjorden. Fra eiendommen er det kort vei til barnehage og barneskole. Fine turmuligheter i nærområdet som turstier i Fagerdalen og Brandsøyåsen.

OPPARBEIDELSE:

Tomten er opparbeidet i dels flat og skrående terreng. Asfaltert tilkomst til boligen og gruset områder rundt bolig. Støtemur av naturstein mot sør som er avgrenset med nettinggjerde. Trappetilkomst i nord av steinkonstruksjon. Bratt terreng mot nord bestående av fjell som er avgrenset med nettinggjerde.

PARKERING:

Fast oppstillingsplass for bil i felles carport (u.etg).

OM BYGGEMETODEN:

Vertikal- og horisontaldelt bolig:

Fundament på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Støpt plate på grunn og grunnmur av betongkonstruksjoner. Yttervegger av 200mm isolerte trekonstruksjoner som er kledd med vindtettplater og lekter. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon er utført som pulttak og er av prefabrikkerte taksperer i trekonstruksjoner. Taket er utvendig tekket med takpapp/sveisepapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er bygd etter dagens byggeteknisk forskrift (TEK17). Leiligheten har en god standard og fremstår med lite slitasjer. God planløsning og arealutnyttelse. Boligen har byggeår 2023 og er fortsatt innenfor garantitid som er 5år fra ferdigstillelsesdato.

ANNET:**FELLESKOSTNADER:**

Felleskostnader inkluderer felles forsikring hos TRYG Forsikring.

OPPVARMING BOLIG:

Ildsted med vedovn og stålppe i stue.

Termostatstyrte varmekabler på bad og deler av vindfang.

VENTILASJON:

Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning fra Systemair. Aggregatet er plassert på bod/teknisk rom.

BELYSNING:

Downlights på bad og vindfang/gang. Lampepunkt på øvrige rom.

PERIODISK KONTROLL:

Lokalt el-tilsyn har ikke utført periodisk kontroll i boligen.

Brannforebyggende har ikke utført periodisk kontroll i boligen.

LEVETIDSBEREGNINGER:

Det blir referert til levetidstabell i rapporten. Levetidstabellen er utarbeidet av Byggforskserien Bygg forvaltning februar 2010, 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

EGNE FORUTSETNINGER:

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dette dokumentet.

Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstmann er ikke autorisert på elektriske anlegg og rør installasjoner, kommentarer og tilstandsvurdering vedrørende disse punkter blir vurdert ut i fra dokumentasjon og på generell kunnskap. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. avhendingslova.

DOKUMENTKONTROLL:

Prospekt for 3-mannsblig fra utbygger Byggservice AS.

Opplysninger vedr. kommunale avgifter fra hjemmelshaver.

Diverse FDV dokumentasjon for produkter.

Byggeløyve fra kinn kommune 20.12.2021.

Vedtak for seksjonering Kinn kommune 28.06.2022.

Vedtekter for "3-mannsbolig Fagerlia 7".

Energiattest for bolig 17.02.2023.

Ferdigattest for nybygg 27.01.2023.

Godkjente plan- og fasadetegninger 24.02.2021.

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

Bad: 20x20 fliser på gulv. Fibo baderomsplater på vegger. Takess takplater.

Bod/teknisk rom: Våtromsbelegg på gulv. Malte strier på vegger. Takess takplater.

Øvrige rom: Laminat på gulv. Malte gipsplater på vegger. Takess takplater i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER 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:	3 050 000	
- Fradrag:	30 000	
= Teknisk verdi bolig:	3 020 000	3 020 000

Carport, som ny i dag:	250 000	
- Fradrag:	10 000	
Teknisk verdi:	240 000	240 000

Tomteverdi:		600 000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 3 800 000
--	--	--------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>3 230 000</i>
---	--	------------------

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Sportsbod (u.etg).	0	7		0	0	7
1.Etasje	95	0		8	86	9
SUM BYGNING	95	7		8	86	16
SUM BRA	102					

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/gang (17,9m²), soverom (12,6m²), soverom (7,0m²), soverom (8,0m²), bod/teknisk rom (3,5m²), bad (6,5m²), bod (5,9m²), stue/kjøkken (29,0m²).

BRA-e:

Underetasje:
 Sportsbod (7,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

Bruksareal (BRA) er oppmålt på stedet med lasermåler.
 P-ROM og S-ROM er rommene beskrevet slik de fremstår på befaringen uavhengig av hva de er oppført som på godkjente byggetegninger.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kristian Sundal

Byggmester og takstmann.

16/05/2024

Kristian Sundal

Kristian Sundal

1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Sameiet har et felles vedlikeholdsansvar på grunnmasser og drenering i henhold til sameieloven.

Boligen er fundamentert på antatt faste masser på fjell. Fundamenteringen er ikke mulig å vurdere med sikkerhet da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert vesentlige tegn til setninger i bygningen, på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile. Det er ikke foretatt videre grunnundersøkelser.

Det er registrert mindre tegn til setninger i bygningen. Setningen er innenfor toleranser fastsatt av NBI Byggforsk om standarder for avvik. De fleste nybygg vil sette seg i terrenget etter byggeår som normalt kan medføre visse sprekke-dannelser i fuger og noe skjevhet på enkelte bygningsdeler.

Dreneringen er ikke synlig for inspeksjon. Etableringsår ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Det er påvist tilstrekkelig fallforhold fra grunnmur. Det er ikke registrert tegn på innsig eller opptrekk av fukt på gulv i carport/bod (u.etg).

Ifølge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:

Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, boligen har støpt plate på grunn.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet som dels flat og skrående terreng

Støttemur i naturstein som er avgrenset med nettinggjerde mot sør.

Bratt terreng mot nord bestående av fjell som er avgrenset med nettinggjerde.

Terrengforholdet rundt boligen er vurdert som tilfredsstillende.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger av 200mm isolerte trekonstruksjoner med vindtettplater og lekter.

Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.

Det er registrert tilstrekkelig lufting og museband i underkant kledning.

Ifølge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har:

Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

7stk fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumskledning.
1stk standard altandør med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumskledning.
1stk fabrikkmalt ytterdør med 2-lags isolerglass.
1stk lukket ytterdør i sportsbod.

I følge NBI intervaller for vedlikehold og utskifting for bygningsdeler blad 700.320 har:
Vinduer en forventet tid for utskifting på: kort/middels/lang - 20/30/40 år.
Dører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Det er ikke registrert avvik på vinduer eller dører.

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjoner er utført som pulttak og er av prefabrikkerte taksperrer med isolasjon og lufting over konstruksjon. Konstruksjonen er lukket uten mulighet for inspeksjon, bygningsdelen er derfor ikke videre vurdert.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Taket er utvendig tekket med Sarnafil folietekking. Taket er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst. På grunn av takets utforming (pulttak) og bygningens høyde var det ikke mulig å besikte taket fra bakkeplan. Sveiset Sarnafil takpapp har en forventet levetid på 40 år (Opplysning hentet fra produsent).

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.

Med utgang fra stue/kjøkkenen til 7,8m² altan som er vendt mot sør. Konstruksjon av tradisjonelt bjelkelag i trekonstruksjoner. Dekke består av standard terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner med liggende spiler. Rekkverket har tilfredsstillende høyde jf. veiledning TEK17 §12-15.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Vegger: Fibo baderomsplater.

Himling: Takess takplater.

Utstyr som er montert på vegg:

- 120cm baderomsinnredning med helstøpt vask.
- 120cm speil på vegg med innfelt lys.
- Vegghengt toalett med skjult systerne.
- 90x90 dusjnise med glassvegger.
- Vanntilførsel og avløp for vaskemaskin.

Silikonfuge i underkant baderomsplater for våtsone dusj ble fornyet/oppgradert 2024.

Det er ikke registrert vesentlige avvik. Overflater og innredninger fremstår bra stand.

I følge NBI intervaller for vedlikehold og utskifting for bygningsdeler blad 700.320 har:

Baderomsplater en forventet levetid på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

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.

20x20 Fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Det er utført enkelt dunketest på fliser uten at det ble funnet avvik.

Gulvet har tilstrekkelig fall jf. veiledning TEK17 §13-15:

Fra gulv ved dør til topp sluk er det målt en høydeforskjell på totalt 34mm.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Keramiske fliser en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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.

Tettesjikt vegg: Fibo baderomsplater.

Tettesjikt gulv: Smøremembran.

Det gjøres oppmerksom på at tekking av membran og mansjetter ikke er kontrollerbare da det ligger under flis.

Sluk er åpnet og inspisert. Det er registrert mansjett og klemring i sluken.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Gulv i våtrom med fliser direkte på membran en forventet levetid på 10-30 år.

Baderomsplater en forventet levetid på 10-20 år.

Det er fremlagt dokumentasjon for utført arbeid fra byggeår.

Dokumentasjon og etableringsår ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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 Sigdal:

Laminatkjøkken med slette kjøkkenfronter. Benkeplate av laminat med underlimt vask. Vask med dobbel kum og 1-grep blandebatteri. Lys under overskap og stikkontakter på vegg. Innfelt kjøkkenventilator med uttrekk fra RørosHetta. Trykkvakt på vegg over platetopp.

Hvitevarer:

- Stekeovn fra Electrolux.
- Platetopp fra Electrolux.
- Oppvaskmaskin fra Electrolux.
- Kjøleskap fra Samsung.

Installasjoner:

Vanntilførsel av rør-i-rør. Avløp av plast.

Kjøkkeninnredning med tilbehør fremstår bra stand. Det er ikke registrert vesentlige avvik.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjoner av rør i rør (PEX). Avløpsrør i plast.

Vannfordelingskap er plassert på bod/teknisk rom.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid fra byggeår.

Synlige og lett tilgjengelige installasjoner er visuelt inspisert.

Installasjoner er ikke videre kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Rør-i-rør (PEX) installasjoner har en forventet levetid på 25-75 år.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på 25-75 år.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert på bod/teknisk rom.
Berederen er 194 liter og er produsert 2022 (montert 2023).
Plasseringen er tilfredsstillende, lekkasjevann føres til sluk.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning fra Systemair.
Aggregatet er plassert på bod/teknisk rom.

Våtrom har avtrekk i himling og tilluft under dør.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling 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 2023

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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert på bod/teknisk rom.
Skapet inneholder kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer som er montert.

Det er fremlagt dokumentasjon fra byggeår, Oneco Elektro AS Avd Florø.

Ved visuell inspeksjon er det ikke registrert avvik.
Anlegget er ikke videre undersøkt av takstmann da dette krever spesialkompetanse.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: