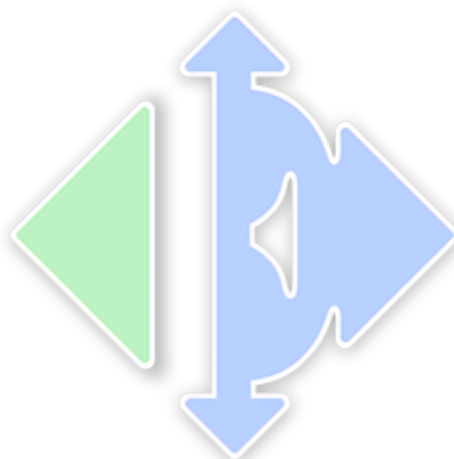




Leilighet
Idrettsveien 1
9990 BÅTSFJORD



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jan Eirik Grønberg

Dato: 16/10/2023

Postboks 366

Båtsfjord 9990

93012275

gronberg@baatsfjordror.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:1, Bnr: 219
Hjemmelshaver: D.E Eiendom AS
Tomt: 4 378,4 m²
Byggeår: 2016
Andelsnummer: Under oppretting
Seksjonsnummer: Under oppretting
Kommune: BÅTSFJORD

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Eriksen Lasse
Befaringsdato: 061023
Fuktmåler benyttet: MMS 3 Protimeter
Vann: OFFENTLIG
Avløp: OFFENTLIG
Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt med vei for varetransport rundt bygget og parkering i front mot hovedvei.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg satt opp som elementhus med ferdigbygde reisverkelement.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Velbygd leilighetsbygg med solid utførelse, reisverk av ferdigelement satt opp på betongsåle.

ANNET:

Leiligheten vil bli seksjonert ut og solgt som en del av bofelleskap, etter modell lik borettslag.
Boligselger vil legge fram informasjon om tenkt løsning og kostnadsfordeling.

DOKUMENTKONTROLL:

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

Innvendige vegger er tekket med våtromsplater på bad/vaskerom og mdf plater i resten av leiligheten.

Innvendige tak er tekket med ferdigmalte takplater av mdf.

Gulvene er tekket med laminat og våtromsbelegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med rapporten er seksjonering av leiligheten for slag.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Der er ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

Felleskostnader:

Felleskostnadene vil inkludere utvendig vedlikehold, renovasjon, snørydding og kommunale utgifter.

Det vil også inkludere forsikring av byggtvendig.

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:	2 650 000	
- Fradrag:	394 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 256 000	2 256 000

Tomteverdi:		225 000/6
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 100 000
--	--	--------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>1 680 000</i>
---	--	------------------

Beskrivelse av markedsverdi:

Boliger i Båtsfjord har for velholdte prospekt hatt en høy markedsverdi, dette er en ny type objekt som ikke har vært prøvd i markedet tidligere.

På grunnlag av dette og interessen rundt boligen forventes det en markedspris lik for eneboliger i området.

Båtsfjord er et aktivt fiskeri samfunn som de senere år har vært under utvikling med tanke på nye at det er etablert nye servicekaier, ny skole bygges og industrien investerer i arbeidsplasser.

Båtsfjord har også anløp av Hurtigrute daglig og flere fly anløp i ukedagene.

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 ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sokkel etasje.	59	10	69	75
Sum bygning	59	10	69	75

P-ROM:

P rom er rom for varig opphold:

Stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

S-ROM:

P rom er om for oppbevaring/lagring.

Utebod/sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Utearealer disponeres i felleskap med de andre leietakerne.

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:

Jan Eirik Grønberg

20 år i byggebransjen, Mesterbrev.

16/10/2023

Jan Eirik Grønberg

1. Våtrom**1.1 Bad og Vaskerom.****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventilert som kan åpnes.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden, våtromsplater montert på vegg og hvitmalt himlingsplater.

Merknader: For ventilering er det installert ventilasjons anlegg.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- 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.

Våtromsgulv med våtromsbelegg. Oppbrett på belegg under våtromsplater.

Merknader: Der påvises ikke fall til sluk i badet, vaskemaskin og bereder er montert i bak skyvedør og har ikke direkte tilgang til sluk ved en lekkasje eller utblåsing av sikkerhetsventil.

I henhold til TEK17 skal fallet være på 1:50 inntil 80 cm. ut fra sluket. 1:50 kalles for fallforhold og beskriver høydeforskjellen mellom to punkter. 1:50 betyr at det vil være 2 cm. høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt over en lengde på 100cm.

På resten av gulvet skal det være et fallforhold på 1:100, som vil si at det er 1 cm. høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt over en lengde på 100cm. Det er ikke anbefalt å gjøre slik mange har gjort tidligere, nemlig å støpe lokalt fall rundt sluket i dusjen og ellers ha flatt gulv. Da sikrer du ikke at lekkasjevann fra andre steder enn i dusjen kan renne i sluket.

Ifølge veiledningen til TEK 17, er en preakseptert løsning for våtrom at gulvet avgrenses med en oppkant som skal være minimum 25 mm. Samtidig er tilgjengelighetskravet maksimum 25 mm høy terskel.

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Ingen fukt et avdekket etter fuktmåling i vegg.

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.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden, enkel innredning med glatte overflater.

Komfyrvakt er installert.

Merknader: Nytt kjøkken av 2020 med løse hvitevarer.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Utebod med inngang fra trapp, boden er ikke isolert og betegnes som kald bod.

Merknader: Utebod med egen inngang utvendig.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 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.

Trelags vindu med energiglass, hvitmalt.

Merknader: Ingen bemerkninger utover vanlig slitasje.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 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.

Veranda montert på grunn med tilgang til stuedel, konstruksjon av trevirke.

Merknader: Ingen merknader utover normal bruksslitasje på overflater.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

Denne bygningsdelen er stort sett i orden, rør i rør system med samlestock i skap på badrom med stoppekrane.
Lekkasje vann fra skapet ledes til rom med sluk.
Vannstopp ventil montert i kjøkkenbenk.

Merknader: Nytt sanitæranlegg fra byggeår.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder montert i nisje i badrom.

Merknader: Bereder har ikke direkte tilgang til sluk.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016
Det var sist inspisert i 2023
Det var rengjort i 2023
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Ventilasjon anlegg fra byggeåret.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2016
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
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 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.

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

Merknader: Nytt elektrisk anlegg fra byggeåret.

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.

Tilleggsopplysninger:

Leiligheten har en balkong på 11,2m² og liten uteplass ved ytterdør, varmekabler på badetrom og ved inngangsdør i leiligheten.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.2	Bad og Vaskerom. Overflate gulv
	Manglende fall til sluk og høyde på dørterskel, varmtvannsbereder er satt inn i nisje uten tilgang til sluk. Vann ledes ikke til sluk ved en eventuell lekkasje, dette bør utbedres da gulvet ikke oppfyller krav til fall på gulv i våtrom.
6.2	Varmtvannsbereder
	Bereders plassering i forhold til sluk og ikke lekkasje sikret.

Takstmannens vurdering ved TG3: