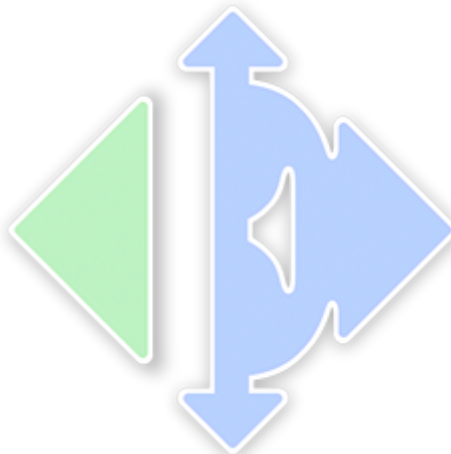


Andelsleilighet
Stasjonsvegen 21
3946 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 06/01/2026

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjennstående 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:43, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Robin Balder Naas og Nora Naas
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	2
Byggeår:	1952
Tomt:	745 m ²
Kommune:	PORSGRUNN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Befaringsdato:	15.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3 og Tramex ME5
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbukser, trær og gjerdet. Gruslagt adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn samt grunnmur av betong.
Ytterveggene er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, teknet med enkeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble registrert enkelte behov for bygningsmessige strakstiltak. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Kjeller: Varmekabler på vaskerom og gang samt panelovn i kjellerstue.

1. etasje: Vedovn i stue.
2. etasje: Varmekabler på bad og panelovn på ett soverom.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2,09m i kjellerstue, 2,12m på vaskerom, 2,14m i gang, 2,18m i begge bodene.

1. etasje: 2,26m på kjøkken, 2,27m i stue, 2,32m i gang/entré og kontor.
2. etasje: 1,74-2,32m på bad, 1,78-2,75m på ett soverom, 1,8-2,41m på to soverom, 2,37m i gang, 2,91m i walk-in garderobe.

PARKERING:

Leiligheten benytter parkering på fremsiden av bygget. Det er montert elbil-lader på yttervegg.

FELLESAREAL:

Utvendige elementer og fellesarealer ligger under Sameiets ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Det er montert nytt sikringsskap i kjeller, samtlige kurser er nye. Eksisterende kabler benyttet i 2. etg. og kjeller. Nye kabler, stikk, spotter og dimmere i stue og på kjøkken.

- El. installasjon i henhold til tilbud:

Åpent anlegg på hovedsof 2.etg. 4 stikk langs gulvlist. 33mm kappe med 3 stk leddim for 2 lyspunkter. Boret ifra 33mm kappe for å få strøm til bryterpanel bad. 2 stikk langs topp av trapp. 4 stikk langs gulvlist, samt leddim 400 fra takpunkt i de to andre soverommene i 2.etg. Brukt eksisterende tilførsler ifra sikringsskap. 2 stk dobbel stikk, samt 4 veis stikk langs gulvlist på kontor. 33mm kappe med 1pol bryter for taklampe. 1 pol bryter for taklampe i gang. Stikk ved gulv under bryter. 2 pol bryter for utelys og utestikk ved inngangsdør. Brukt eksisterende tilførsel ifra 16 boks i gang. Isolasjonsmålt og kontinuitetsmålt gjeldende sikringer. Alle takpunkter er avsluttet i tak. Ikke montert lamper, da kunde skal skaffe dette selv senere.

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

Kjeller: Støpt dekke i to boder, flis på vaskerom og gang, laminat i kjellerstue.

1. etasje: Laminat i alle rom.
2. etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Veggplater i en bod, smartpanel i øvrige rom.

1. etasje: Smartpanel på kontor, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Våtromsplater på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Tak-ess i en bod, smartpanel og trepanel i øvrige rom.

1. etasje: Tak-ess på kontor, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Smartpanel og trepanel i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2022- Oppgradert det elektriske anlegget.
- 2022- Montert ny kjøkkeninnredning og pusset opp overflatene.
- 2022- Etterisolert vegg mot nabo.
- 2022- Lektet ned tak i stue og kjøkken og montert spotter.
- 2022- Åpnet opp under trapp i stue for dør ned til kjeller.
- 2022- Revet vegg mellom kjøkken og spisestue.
- 2022- Montert elbil lader på yttervegg av bygget.
- 2023- Skiftet taklys/lamper og stikkontakter/ledninger i 2. etasje.
- 2023- Montert garderobeinnredning på walk-in garderobe.
- 2023- Montert rekkverk i 2. etasje mot trapp.
- 2023- Overflatebehandlet alle rom foruten vaskerom, bad og garderobe i kjeller.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	43 m ²				14 m ²	29 m ²
1. etasje	47 m ²			34 m ²	47 m ²	
2. etasje	39 m ²				39 m ²	
SUM BYGNING	129 m ²			34 m ²	100 m ²	29 m ²
SUM BRA	129 m ²					

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:

Kjeller: Gang, vaskerom, kjellerstue og to boder.

1. etasje: Gang/entré, kjøkken, kontor og stue.

2. etasje: Gang, tre soverom, walk-in garderobe og bad.

BRA-e:

-

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besøkt.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

I kjellerboden ble det avdekket et boret hull i brannskilleveggen som ikke er tilstrekkelig tettet, noe som kan svekke veggens funksjon som brann- og lydsille. I stue i 1. etasje er det etablert ny vegg i brannskillet uten at tiltaket er byggesøkt. Videre er det ikke dokumentert at eventuelle skjulte elinstallasjoner i brannskilleveggen er utført på en måte som ivaretar veggens brannmotstand, herunder bruk av elbokser med dokumentert brannmotstand, tilstrekkelig forskyvning mellom bokser og forskriftsmessig tetting. Manglende dokumentasjon og feil utførelse kan ved brann føre til raskere brann- og lydspredning mellom boenhetene og redusert personsikkerhet. Det må beregnes å tette hullet i kjelleren forskriftsmessig og å få brannskilleveggen i 1. etasje prosjektert, omsøkt og dokumentert i tråd med gjeldende byggforskrift.

Det ble registrert større skjevheter i etasjeskillet i 1. etasje, særlig i kontor og stue. Forholdet kan skyldes setninger, underdimensjonert bjelkelag eller tidligere ombygginger. Skjevhetene kan påvirke bruksopplevelse, føre til ujevn belastning på konstruksjonen og i enkelte tilfeller gi økt risiko for videre deformasjoner. Det anbefales å få forholdet nærmere vurdert av fagkyndig for å avklare årsak og behov for eventuelle konstruktive tiltak eller utbedringer.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

ANDRE MERKNADER:

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Robin Balder Naas.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

06/01/2026

Kenneth Sørø Olsen

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

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Smartpanel på vegger og himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker med behov for tiltak.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble målt ca. 5mm fall over 1m og 22mm fall over 2m fra dørterskel mot sluk. Kravet etter gjeldende byggforskrift er minimum 10mm fall over 1m, og utførelsen tilfredsstillende derfor ikke kravet i deler av området. Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk, med økt risiko for vannansamling og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Overflatene fremstår ellers i normalt god stand uten synlige skader, men det er registrert manglende og utilstrekkelige silikonfuger, noe som ytterligere kan øke risikoen for fuktinntrenging over tid.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk og manglende/utilstrekkelige fuger.

Merknader: Det foreligger usikkerhet rundt tidspunkt for oppussing av badet, og det er dermed ikke kjent hvilke forskriftskrav som var gjeldende ved utførelsen. Fall på gulv er derfor vurdert opp mot dagens krav i gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Det bemerkes at dersom badet er eldre, kan avvik fra dagens krav være akseptabelt ut fra tidligere regelverk, men det gir likevel indikasjoner på funksjonalitet og eventuell behov for oppgradering ved fremtidig rehabilitering.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Alder på vaskerom og membran er ukjent. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det ble ikke påvist synlig membran ved dørterskel, hvor dette burde vært synlig grunnet manglende silikonfuger. Membran er en bygningsdel med begrenset levetid og naturlig slitasje over tid.

Våtrommet har støpejernsluk uten synlig slukmansjett og klemring. Slike sluk har økt risiko for utettheter i overgang mellom sluk og guly. Det er videre registrert manglende tettesjikt mellom topp slukrist og sluk, noe som kan føre til oppsug av vann. Ved modernisering må støpejernsluk skiftes.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking eller fuktmåling fra tilstøtende rom, da våtsonen vender mot yttervegg i betong. Det ble utført overflatesøk, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Samlet sett indikerer funnene økt risiko for fuktinntrenging og skjulte skader i underliggende konstruksjoner kan forekomme.

TG3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier, manglende synlig membran og økt lekkasjerisiko ved sluk.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

1.2 Bad

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og behandlet trepanel i himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjhjørnet med glassvegger.

Det ble påvist oppsvelling i skjøter på våtromsplater samt ødelagte fuger i underkant av platene i dusjsone, noe som medfører fuktoppsug. Videre er det registrert dør og vindu av tre plassert i våtsoner. For å redusere risiko for videre fuktinntrenging og skader må fuger utbedres, skadde eller oppsvulmede plater skiftes, og dør og vindu i våtsone erstattes med egnede løsninger. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand uten ytterligere skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet oppsvelling i våtromsplater, ødelagte fuger og uegnede materialvalg i våtsone.

Merknader:



TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble målt 4mm fall over 0,7m fra dørterskel mot sluk, samt 12mm over 0,35m og 13mm over 0,45m i dusjonen. Fallforholdene er delvis begrensede og avviker fra gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt. Det ble påvist tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel, men denne er ubeskyttet og fremstår med tydelig slitasje. Forholdene kan over tid medføre redusert funksjon, økt slitasje på membran og risiko for fuktbelastning. Fall bør forbedres, og membranoppkant ved terskel må sikres med egnet beskyttelse for å ivareta levetid.

TG2 vurderes grunnet begrensede fallforhold og slitasje på ubeskyttet membranoppkant.

Merknader:**TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011
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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet ble pusset opp med ny membran i 2011, i følge hjemmelshaver.
Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble foretatt hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise nevneverdige fuktverdier.

Det ble registrert mangelfull tetting ved rørgjennomføringer for vann og avløp til servant, noe som utgjør brudd i tettesjiktet. Forholdet er i etterkant utbedret av selger, med tilstrekkelig tetting og fremlagt dokumentasjon.

TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022
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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med slette overflater på vegg over benk.
Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte integrert, integrert stekeovn, mikro og oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran, komfyrvakt og lekkasjesikring, samt godt oppsug i ventilator.

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.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2009.

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 tre med to-lags isolerglass, produsert i 1985.

Ytterdør av tre, ukjent produksjonsår.

Terrassedør av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2009.

Innvendige slette og profilerte lettdører med 2-speil.

Funksjonelt fremstår dørene i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes imidlertid at ytterdør fra 1985 har passert forventet teknisk levetid, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for slitasje- og tetthetsproblemer over tid. Utskiftning av ytterdør bør påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon, energieffektivitet og tetthet.

TG2 vurderes da ytterdør har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt terrasse på 34 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord på gulv, levegg og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,93m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Det er videre observert begroing samt avskalling av maling og generell slitasje på terrassebord og rekkverk. I tillegg er det påvist manglende rekkverk i trapp ned mot terreng, hvor rekkverk er et krav. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker og personskafe, samt videre nedbrytning av trekonstruksjonene over tid. Rekkverk i trapp må etableres, og eksisterende rekkverk bør forhøyes til forskriftsmessig høyde. Terrassebord og rekkverk bør rengjøres og overflater må overflatebehandles for å hindre videre forringelse.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk i trapp.

Merknader: Rekkverk skal kontrolleres opp mot kravene i den byggt tekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen. Dette følger av forskrift til avhendingsloven.

Byggt teknisk forskrift (TEK17) med veiledning

§ 12-11. Balkong, terrasse og lignende

(2) Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.

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

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Vannrør er utført i kobber, og avløpssystemet består av PVC-rør samt soilrør fra fundament og ut til offentlig anlegg. Det bemerkes at soilrør trolig er fra byggeår og har passert forventet teknisk levetid. Videre er det observert korrosjon i koblinger på synlige kobberrør. Forholdene indikerer aldersrelatert slitasje og materialforringelse, som over tid kan medføre økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Utskiftning av soilrør bør påregnes i nær fremtid, og korroderte rørkoblinger bør kontrolleres og utbedres for å redusere risiko for lekkasjeutvikling.

TG2 vurderes grunnet overskredet forventet levetid på soilrør og påvist korrosjon i rørkoblinger.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod. Det er ikke etablert tilstrekkelig lekkasjesikring i form av oppsamlingskar eller avløp.

Berederen fremstår i normalt god stand ved befaringen, alder tatt i betraktning, og det ble ikke registrert synlige skader. Det bemerkes imidlertid at varmtvannsbereder er en bygningsdel med begrenset forventet levetid, og berederen har trolig passert denne. Manglende lekkasjesikring og høy alder medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Etablering av lekkasjesikring bør utføres, og utskiftning av bereder bør påregnes.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring og overskredet forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 3 6.3 Ventilasjon

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Vaskerom mangler ventilering, og det er ikke etablert tilluft til rommet. Det er etablert luftespalte for tilluft i dørblad til badet. Tilluft til leiligheten for øvrig skjer via ventiler i vinduer og vegger. Manglende ventilasjon og tilluft til vaskerom kan medføre utilstrekkelig luftutskiftning, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktrelaterte skader over tid. Ventilasjon på vaskerom må etableres, og tilluft må sikres for å oppnå tilfredsstillende luftbalanse og funksjon.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilasjon på vaskerom.

Merknader: Ventilering via ventiler i vinduer og vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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 ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i kjeller med 18 kurser iht oversikt. Det bemerkes at det mangler markering og beskrivelse av 2 sikringer.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det ble fremlagt originale plantegninger og ferdigattest av leiligheten. Det fremgår av fremlagte tegninger at vegg mellom kjøkken og spiserom er fjernet, samt at det er etablert ny vegg mellom spiserom og stue. Disse endringene er ikke søknadspliktige overfor kommunen. Videre er tidligere matbod og koksod i kjeller, revet for å utvide gangarealet, samt det er etablert kjellerstue i tidligere ved/redskapsbod. Disse endringene innebærer bruksendring fra sekundærom til primærom og er dermed søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Vaskerom Overflate gulv**

Merknad: Mangelfullt fall til sluk og manglende/utilstrekkelige fuger.

Konsekvens: Risiko for vannansamling, fuktinntrenging og belastning på underliggende konstruksjoner.

Tiltak: Gulvfall bør korrigeres for å oppnå krav til fall mot sluk, og fuger må etableres/utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet.

1.2.1 Bad Overflate vegger og himling

Merknad: Oppsvelling i plateskjøter, ødelagte fuger og uegnede materialer i våtsone.

Konsekvens: Risiko for fuktoppsug og fuktskader i platekonstruksjonene.

Tiltak: Utbedre fuger, skifte skadde plater og erstatte dør og vindu i våtsone med egnede løsninger.

1.2.2 Bad Overflate gulv

Merknad: Begrenset fall mot sluk og ubeskyttet, slitt membranoppkant ved dørterskel.

Konsekvens: Risiko for redusert avrenning, økt slitasje på membran og fuktbelastning.

Tiltak: Forbedre fallforhold mot sluk og etablere beskyttelse av membranoppkant ved terskel.

1.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Membran har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Redusert levetid på våtrommet og økt risiko for fremtidige fuktskader.

Tiltak: Følge med på forholdet og påregne oppgradering av badet på sikt, herunder membran og tettesjikt.

4.1 Vinduer og ytterdører

Merknad: Ytterdør har passert forventet teknisk levetid.

Konsekvens: Risiko for redusert isolasjonsevne, varmetap og svekket tetthet.

Tiltak: Utskiftning av ytterdør bør påregnes i nær fremtid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Soilrør trolig fra byggeår og har passert forventet teknisk levetid. Korrosjon i koblinger på synlige vannrør.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og vannskader over tid.

Tiltak: Utskiftning av soilrør bør påregnes i nær fremtid. Korroderte rørkoblinger bør kontrolleres og utbedres/utskiftes.

6.2 Varmtvannsbereder

Merknad: Manglende lekkasjesikring på varmtvannsbereder. Bereder har trolig passert forventet teknisk levetid.

Konsekvens: Økt risiko for vannskader ved lekkasje.

Tiltak: Etablere tilstrekkelig lekkasjesikring med oppsamlingskar og avløp. Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nærmere fremtid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Ukjent alder på membran, manglende synlig membran ved terskel, støpejernsluk og manglende tetting ved sluk.

Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak: Våtrommet må rehabiliteres med nytt tettesjikt og utskifting av støpejernsluk.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Manglende rekkverk i trapp, rekkverkshøyde under forskriftskrav, samt begroing og slitasje på terrassebord og rekkverk.

Konsekvens: Betydelig risiko for fallulykker og personskade, samt økt fuktbelastning og redusert levetid på trekonstruksjonene.

Tiltak: Etablere rekkverk i trapp. Forhøye rekkverk til forskriftsmessig høyde. Rengjøre overflater, utbedre eller skifte skadet treverk og utføre nødvendig overflatebehandling.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

6.3 Ventilasjon

Merknad: Vaskerom mangler ventilasjon.

Konsekvens: Risiko for dårlig luftutskiftning, økt fuktbelastning og fuktskader over tid.

Tiltak: Etablere mekanisk avtrekk på vaskerom og sikre tilstrekkelig tilluft, eksempelvis via mekanisk avtrekk og luftespalte i dør eller egen tilluftsventil.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.