

Andelsleilighet m/garasje
Steintangvegen 3D
3937 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 27/06/2025

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 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:57, Bnr: 59
Hjemmelshaver:	Kristine Gjærum
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	1164
Byggeår:	1967
Tomt:	23 220 m ²
Kommune:	PORSGRUNN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	23.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbukser og trær. Asfaltert adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Bærende konstruksjoner er oppført av betong, og er kledd utvendig med fasadeplater, samt stående tømmermannskledning.
Etasjeskille i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, antatt teknet med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår teknisk i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue i 2. etasje.

Vedovn i gang i 1. etasje.

Panelovn på kontor/soverom 1. og stue 2. etasje.

ROMHØYDE:

1. etasje: 2,37m på kontor, 2,33m på vaskerom og bad, 2,38m i øvrige rom.

2. etasje: 2,4m på kjøkken, 2,44m i stue/spisestue, 2,45m på soverom.

PARKERING:

Det medfølger parkeringsplass rett ved siden av bygget og garasjeplass i felles garasje. Det er ikke lagt opp til el-bil ladere.

FELLESAREAL:

Leiligheten kan benytte felles lekeplass, grøntområder, samt felles parkeringsplass.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt risikovurdering, sluttkontroll samt samsvarserklæring på:

- Trekke om stue, ny innmat sikringsskap, stikk ute, ny kurs vvt, jordfeilsøking markise.

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

1. etasje: Støpt dekke på vaskerom og bad, gulvbelegg i entré og gang, laminat i øvrige rom.

2. etasje: Laminat i alle rom.

VEGGER:

1. etasje: Ubehandlet panel i bod, malt tapet på vaskerom og bad, malt panel i entré og gang, slette malte overflater i øvrige rom.

2. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Ubehandlet panel i bod, slette malte overflater på vaskerom og bad, behandlet panel i entré, gang, kontor og soverom.

2. etasje: Tak-ess i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2019- Montert nytt kjøkken.

2019- Overflatebehandlet alle rom i både 1. og 2. etasje.

2021- Montert ny varmpumpe.

2021- Byttet innmat i sikringsskap og monterte jordet kontakter i 2. etasje.

2024- Malt og overflatebehandlet altanen.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	45 m2			25 m2	37 m2	8 m2
2. etasje	47 m2			19 m2	47 m2	0 m2
SUM BYGNING	92 m2			44 m2	84 m2	8 m2
SUM BRA	92 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		17 m2				17 m2
SUM BYGNING		17 m2				17 m2
SUM BRA	17 m2					

BRA-i:

1. etasje: Entré, gang, vaskerom, bod, bad, kontor, soverom.
2. etasje: Kjøkken, stue/spisestue, soverom.

BRA-e:

Garasjeplass.

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 godkjennelse 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:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 10mm over 1m i stue/kjøkken. Dette er avvik iht. tolleransekravene hos Norsk Standard og gjeldende TEK17. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det ble registrert knirk i etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje, samt enkelte steder i gulv i 1. etasje. Dette er vanlig i eldre konstruksjoner og kan skyldes bevegelse i gulvbjelker, uttørring eller friksjon mellom gulvlag. Selv om forholdet i hovedsak vurderes som estetisk og uten umiddelbar konstruksjonsmessig betydning, kan det oppleves sjenerende i daglig bruk. Tiltak som etterstramming av bjelkelag, innskruing av gulvbord eller avretting ved eventuell fremtidig renovering kan vurderes ved behov.

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:

-

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristine Gjærum

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:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

27/06/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tapet på vegg og tak-ess i himling.

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

- Dusjkabinett.

- Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte/vedlikeholde enkelte elementer. Det ble avdekket en del sår og hull i tapet etter tidligere oppheng. Det ble også avdekket en del fuktskjolder og avskalling i himling, trolig grunnet ikke tilstrekkelig avtrekk, samt slitasje på innredningen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredning, sår og hull i tapet, samt fuktskjolder og avskalling i himling.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 33mm fall over en lengde på 0,9 m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår med forventet bruksslitasje hvor det bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25mm.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

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.

Støpt dekke mot grunn uten tettesjikt. Det antas at betongstøpen er av vannfast type, basert på visuelle observasjoner og byggets alder, men dette er ikke verifisert med dokumentasjon. Det tas derfor forbehold om endelig materialkvalitet, og opplysningen må anses som en kvalifisert vurdering, ikke en bekreftelse.

Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen luk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom luk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over luk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Det ble boret hull og foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktforhold (10 vekt% i trefuktighet).

TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt i våtsonen.

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 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 ventiler som kan åpnes.

Malt tapet i vegg og slette malte overflater i himling.

Benkeplate av laminat med utslagskum av porselen, 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

- Opplegg til vaskemaskin.

- Veggmonterte hyller.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte/vedlikeholde enkelte elementer. Det ble avdekket noe svelling rundt servant og i underkant av veggplatene.

TG2 vurderes grunnet slitasje og svelling på veggplatene.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 28mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot luk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og luk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

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.

Vaskerommet har ikke tilstrekkelig tettesjikt mot våtsone.

Støpejernssluk, ref. pkt. 1.1.3. Sluket bør samtidig påregnes rengjøring da tilsmussing og avleiringer i dagens tilstand kan redusere vannføringskapasiteten og slukets funksjon.

Det ble benyttet tidligere boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt i våtsone.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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.

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat, med slette overflater på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn og mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Det bemerkes at kjøkkenet mangler lekkasjesikring (aquastop) og komfyrvakt. Hjemmelshaver har etter besiktigelsen montert komfyrvakt. Dette er dokumentert med bilder.

TG2 vurderes grunnet manglende aquastop.

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 2014.

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, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags energiglass m/argongass, produsert i 2007.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand. Det bemerkes dør til soverom i 2. etasje er feilmontert og er vanskelig å lukke. Døren bør påregnes utskiftning.

TG2 vurderes grunnet slitasje og feilmontert dør til soverom i 2. etasje.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørvestvendt overbygd veranda på 25 m² med utgang fra kontor i 1. etasje.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og levegg/rekkverk av tre. Verandaen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak. TG1

Sørvestvendt altan på 19 m² med utgang fra stue i 2. etasje.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og levegg/rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,95m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår altanen i god stand uten skader med behov til tiltak. Det bemerkes noe slitasje enkelte steder, men dette betegnes som mindre avvik.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på altanen.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Det bemerkes noen fukt skjolder rundt avløpsrørene, samt korrosjon på synlig kobling til vannrør på bad. Det ble foretatt fuktmålinger rundt avløpsrørene uten å påvise unormale fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet noe korrosjon på vannrør, samt ukjent alder på vann og avløpsrør.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom og er lekkasjesikret.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da berederen trolig har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Naturlig ventilerings på våtrom kan gi varierende ventilasjonsforhold, spesielt ved lav luftutskifting i våtrom, noe som øker risikoen for fuktbelastning og dårlig luftkvalitet. Det bør påregnes installasjon av mekanisk avtrekk i våtrom, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det observeres luftespalte for tilluft under dørbled til bad. Tilluft til leiligheten via ventiler i veggene.

TG2 vurderes grunnet naturlig ventilerings på bad og vaskerom.

Merknader: Ventilering via ventiler i 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 2022

Det elektriske anlegget ble installert i 1968

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 med 13 kurser iht oversikt.

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 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 bygget.

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 nyeste forskrift.

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 godkjente byggetegninger som samsvarer med byggets nåværende bruk og utforming. Det foreligger også ferdigattest for hovedbygget, noe som bekrefter at tiltakene er ferdigstilt og godkjent av bygningsmyndighetene. I tillegg ble det dokumentert igangsettingstillatelse for oppføring av terrasse og altan. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredning, sår og hull i tapet, samt fuktskjolder og avskalling i himling.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG2 vurderes grunnet slitasje og svelling på veggplatene.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet manglende aquastop.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes grunnet slitasje og feilmontert dør til soverom i 2. etasje.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på altanen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes grunnet noe korrosjon på vannrør, samt ukjent alder på vann og avløpsrør

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes da berederen trolig har passert forventet levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering på bad og vaskerom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt i våtsonen.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt i våtsone.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-