



Selveier leilighet
Alexander Kiellands gate
3715 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 21/04/2024

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 overvåking 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:300, Bnr: 5135
Hjemmelshaver:	Else Koritzinsky Holm
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2002
Tomt:	8054 m ²
Kommune:	Skien

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	19.04.2024
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.
Vann:	Kommunalt.
Avløp:	Kommunalt.
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei.

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen og prydebusker. Asfaltert adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt flate mot grunn og grunnmur av betong.
Yttervegger er oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel.
Saltak av trekonstruksjoner som er tekket med dobbeltkrum betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på begge bad.
Panelovner.
Gasspeis.

ROMHØYDE:

2,39m i entré, 2,39m i bod, 2,38m i gang, 2,38m på soverom, 2,39m på gjesterom, 2,26m på hovedbad, 2,27m på gjestebad, 2,33m på vaskerom, 2,39m på kjøkken, 2,38 i spisebod, 2,38m i stue og 2,38m i tv-stue.

Adkomst til leiligheten i felles trappeoppgang med heis.

PARKERING:

Det benyttes en garasje plass på ca. 13 m² med muligheter for å få lagt opp til elbil-lader.

FELLESAREAL:

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn 28.02.2018.

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

Fliser på bad og vaskerom, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Fliser på bad, malt strietapet på vaskerom, malte slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte slette overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**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 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
2. etasje	143 m2			30 m2	136 m2	7 m2
SUM BYGNING	143 m2			30 m2	136 m2	7 m2
SUM BRA	143 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasjeplass		13 m2				
Bod i garasje		6 m2				6 m2
SUM BYGNING		19 m2				6 m2
SUM BRA	19 m2					

BRA-i:

Entré, gang, to bad, to soverom, to boder, vaskerom, kjøkken, tv-stue og stue.

BRA-e:

Garasjeplass og bod.

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. 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.

Kottet på terrassen er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Gulvflaten ble målt til ca. 5 m2.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er stedvis knirk i gulvet mot vaskerom.

Gassovn i stue er ikke kontrollert. Hjemmelshaver opplyser om at det blir foretatt kontroll av anlegget en gang i året.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Det ble målt planhet på gulv på tilgjengelige overflater med laser. Dette er godt innenfor Norsk standard og gjeldende TEK17.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Else Koritzinsky Holm

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

21/04/2024

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom

1.1 Vaskerom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte gipsplater med takpunkt i himling.

Innredning med profilerte fronter, overskaper og laminert benkeplate.

- Utslagsvask av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres fall på 15mm over en lengde på ca. 150cm. Det bemerkes at dette er godt nok fall over denne lengden. Det ble derimot ikke konstatert tilstrekkelig høyde på membran ved terskel. Nivåforskjell fra toppen av membran ved terskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG2 vurderes da det ikke var mulig å konstatere membran opp på terskel og nivåforskjellen fra terskel til sluk er for liten.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2004
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er fra byggeår.

Sluk i rustfritt stål og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke foretatt hullboring da tilstøtende vegg for våtsonen er flislagt bad. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes da det ikke kan konstateres slukmansjett under klemring og membran har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



1.2 Gjestebad

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte gipsplater med takpunkt i himling.

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

- Dusj med dør.

- Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 1.2.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Fallforhold ble målt på forskjellige steder og viser 5mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80cm. Det kan ikke verifiseres om det er oppkant på membran bak dørlister. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG2 vurderes da fallet fra dørterskel til sluk ikke er tilfredsstillende.

Merknader: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

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.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader:

1.3 Hovedbad

TG 1 1.3.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malte gipsplater med downlights i himling.

Innredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, to servanter i porselen med 1-greps blandingsbatteri, avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Badekar.

- Dusjhjørnet.

- Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

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 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.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres ikke tilfredsstillende fall fra dørterskel til hovedsluk. Det kan ikke verifiseres om det er oppkant på membran bak dørlister. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht. lekkasjesikkerhet.

TG2 vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall fra dørterskel til sluk.

Merknader: Nivåforskjell fra dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

Membranen er fra 2004

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.

Membranen er fra byggeår, 2004.

Begge sluk i rustfritt stål og synlig slukmansjetter.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det ble brukt tidligere boret hull for å måle fukt i tilstøtende vegg for våtsonen, og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

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 profilerte fronter, laminert benkeplate med flis på vegg over benk.
Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Kokeplate med mekanisk avtrekk, integrert komfyr og oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

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 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.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2004.

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. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 DB.

2-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2004.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

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

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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Delvis overbygd terrasse med utgang fra stue på 30 m², vendt mot vest.

Støpt gulv med terrasseteppe og rekkverk av tre og metall. Rekkverkshøyde ble målt til 1m.

Overbygd del på 14 m².

Terrassene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader: 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 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©msst.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i fordelerskap på vaskerom og fungerer etter hensikten.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på vaskerom med sluk i gulv.

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 har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2004
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.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og sentralt ventilasjonsanlegg på bad og øvrige rom. Tilluft til badene fra spalte under dørblad. Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer og sentralt ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatsikringer og 12 kurser. Kursfortegnelsen er ikke i samsvar med antall kurser.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

Merknader: Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringskjema 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 håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

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 stedvise/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. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data er byggegrunn i Skien sentrum naturlige løssmasser som består i hovedsak av marin leire. Se https://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/?lang=nor&map=9

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

TG2 vurderes da det ikke var mulig å konstatere membran opp på terskel og nivåforskjellen fra terskel til sluk er for liten.

1.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da det ikke kan konstateres slukmansjett under klemring og membran har passert forventet levetid.

1.2.2 Gjestebad Overflate gulv

TG2 vurderes da felle fra dørterskel til sluk ikke er tilfredsstillende.

1.2.3 Gjestebad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 grunnet ingen synlig slukmansjett, trolig smøremembran. Ikke unormale fuktverdier.

1.3.2 Hovedbad Overflate gulv

TG2 vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall fra dørterskel til sluk.

1.3.3 Hovedbad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3: