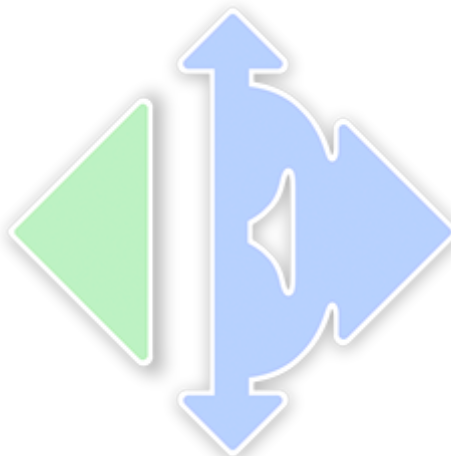


Leilighet i sameie
Bulls gate 3
3210 TØNSBERG



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	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

Per Simen Olsen

Dato: 09/05/2025

Elvikveien 2

Stathelle 3967

90132460

bmpsolsen@gmail.com



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:1002, Bnr: 66
Hjemmelshaver:	Melissa M H Lundeberg
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1907
Tomt:	227 m²
Kommune:	Tønsberg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Melissa Lundeberg
Befaringsdato:	25.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Adkomst:	Kommunal vei

OM TOMTEN:

Bygget ligger inntil en sidegate i bysentrum. Gruslagt bakgård med mulighet for å kjøre inn fra gaten.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført i 1907 med tykke steinmurer og støpt gulv på grunnen.
Vegger av antatt reisverk, med stående plank og kledd med stående trekledning.
Etasjeskille med bjelkelag av tre fylt med koks.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrøm takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god teknisk stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. 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:**

Panelovn på kjøkken, stue og et soverom.

Stråleovn på bad.

ROMHØYDE:

Leilighet: 2,71

kjellerbod:2,44

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang

Det er et tidligere WC under trapp til 2.etg. i felles trappeoppgang, som etter vedtak i sameiets styre er gitt seksjonen eksklusiv bruksrett for 30 år, vedtekter blir oppdatert. Dette er tiltenkt bod og har et måleverdig areal på 1m2 BRA-e. Dette er ikke tatt med i leilighetens areal da bruksrett er tidsbegrenset.

PARKERING:

Leiligheten benytter parkering i gaten på fremsiden av bygget.

FELLESAREAL:

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt kvitteringer på:

- Div innkjøp byggevarer, mars 22 til juni 23
- IKEA kjøkken, mars 22
- Beskrivelse av utførte arbeider EI -Team Telemark, 2021.2022. (Se liste over utbedringer etter byggeår)
- Nytt avløp til kommunal hovedledning avløp og vannledning med ny stoppekran.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Utbedring av jordfeil påvist ved elkontroll datert 05.09.2022

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

Fliser på bad, laminatgulv i øvrige rom

Kjellerbod: Stålglatte betong

VEGGER:

Flis på bad. Felt med spilevegg stue og kjøkken. Kontrastvegg stue. Øvrige rom har malte/tapetserte overflater.

Kjellerbod: Mur og trepanel

TAK/HIMLING:

Malt overflate bad. Øvrige rom har takess

Kjellerbod: Stubbeloft av tre.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Endringer utført av hjemmelshaver etter overtakelse 2021

2021-2022 Utført av EI-Team Telemark.

Ombygging av planløsning, med ny inngang til bad.fra stuen. Tettet igjen dør fra hoved-soverom. Fjerning av murvegg utenfor bad, sparklet og malt alle overflater. Nye innvendige dører. Spilevegg i stue og kjøkken. Fliser på vegg i stue.

Utbedret vannskade grunnet en lekkasje fra blandebatteri på kjøkken, ved å bytte alt som var fuktig inkl koks i bjelkelag. Isolert, plastet og lagt nye plater som undergulv. Nytt laminatgulv i hele leiligheten untatt det minste soveommet. Nytt kjøkken med hvitevarer og blandebatteri.

- 2024 Skifte av vannledning inn til stoppekran, ny stoppekran. Påkobling avløp til kommunal hovedledning

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	58				58	
Underetasje kjellerbod		8				8
SUM BYGNING	58	8				
SUM BRA	66					

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:

Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e:

Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealer kan avvike fra lovlig standard grunnet tilgjengelighet og målemetoder. Nøyaktig oppmåling kan være utfordrende pga. variasjoner i innervegger, skjevheter, karnapper, buer, vinkler, åpne rom over flere etasjer o.l. Eiendommens markedsverdi kan ikke beregnes matematisk ut fra oppgitte kvadratmeter alene. Arealopplysninger er målt med laser og/eller 3D skanning og basert på bruken på befaringsdagen.

Rommene kan mangle kommunal godkjenning eller bryte teknisk forskrift. Av HMS-hensyn undersøkes normalt ikke tak, loftsrom uten gulv eller risikofylte hulrom/kryperom

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det ble målt en høydeforskjell på ca.20 mm. over 2 m. fra døråpning i kjøkken og mot stua.

Dette er avvik iht. Norsk Standard (TK2 normal standard ±5 mm. over en 2-meters rettholt)

Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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:

Melissa Lundeberg

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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:

Per Simen Olsen

Byggmester og Takstmann

09/05/2025



Per Simen Olsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 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.

Malt himling, vegger har fliser.

Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant. Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Nisje med hyller som antagelig har vært en dør. Stråleovn over nisje i vegg.

- Dusjkabinett med glassdører.

- Gulvmontert toalett.

- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser med behov for tiltak. Det bemerkes at fliser er malt, antagelig flere ganger, og har noe ujevnheter.

TG2 vurderes ved at overflater på flis har ujevnheter på grunn av fliser er malt.

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 ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv

Visuell kontroll og lasermåling viser overflater i normal stand alder tatt i betraktning, tilfredsstillende fall på gulv, og ingen skader eller svekkelser registrert under besiktigelsen.

Det registreres ingen luftespalte ved dørterskel.

Gulvoverflaten er malt og har noe ujevnheter i malingen.

Det måles 23 mm fra gulv ved dør til slukrist.

TG2 vurderes ved at flis har malt overflate med ujevnheter og manglende spalte i dørterskel.

Merknader: Byggeforskrift 1969 § 52:

"Våtrom skal ha vanntette gulv og vegger i utsatte områder og være utstyrt med sluk som effektivt leder vann bort. Sluk og avløp skal være plassert og utført slik at vann ikke trenger ut i tilstøtende rom eller konstruksjoner."

TG 2 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 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.

Sluk plassert under dusjkabinett. Det er tilgang uten å flytte kabinettet.

Sluket er av eldre type av plast. hjemmelshaver opplyser at det ikke finnes noen opplysninger om membran. Det opplyses også at det er varmekabel men denne virker ikke.

En mulig oppbygging av gulv ut fra det som er synlig rundt sluk, kan være: Sveisemembran - plasfolie - påstøp - og flis. Dette kan ikke undersøkes og bekreftes uten destruktive inngrep som demontering av fliser siden membranen ligger skjult i konstruksjonen

TG2 vurderes ved at membran er ukjent og antas nådd forventet levetid

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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 slette fronter og benkeplate av laminat, med flis på vegg over benk.
Dobbel oppvaskkum i kompositt med 1-greps blande batteri og avløpsrør av plast.
Komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap og nisje til oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap
Hjemmelshaver opplyser at kjøkkenet ble montert nytt i 2022 og at årsaken var en liten lekkasje fra blande batteri. Dette fuktet opp gulv og den gamle innredningen.
(Se også "oppgraderinger etter byggår" i denne rapporten)

Det er ikke registrert avtrekk gjennom yttervegg, viften har kullfilter. Funksjonen vurderes som tilfredstillende. Under befaringen ble det registrert at skuffen under oppvaskkum var ødelagt, men hjemmelshaver opplyser at den nå er skiftet ut og fungerer som tiltenkt.

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.
Under befaringen ble det registrert en dørklinke som var løs, på dør til hoved-soverom. Hjemmelshaver opplyser at denne er byttet ut og fungerer nå som tiltenkt.

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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

To-rams koblede vinduer med ukjent alder. Antatt fra 80-90 tall
Ytterdør inn til leilighet er av eldre type uten brann og lyd godkjenning.
Hjemmelshaver opplyser at vinduene oppleves som trekkfrie og holder godt på varmen.

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 oppfyller ikke dagens krav til lyd og brannmotstand men dette var godkjent iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG2 vurderes ved at vinduer og dør er nær eller har passert forventet levetid

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

Dører i rømningsveier skal ha tilstrekkelig brannmotstand, være røyktette og selvstengende, og kunne betjenes uten nøkkel fra innsiden. (TEK17 § 11-9)

5. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegget har ukjent alder.

Stoppekran er plassert i fellesareal kjeller, passering er angitt på dør for sikringskap i felles oppgang

Rørapplegg med vannrør av kobber plassert i bod, ikke lekkasjesikring, som sluk i gulv.

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.

TG2 vurderes ved ukjent alder på kobberrør og antas nær eller nådd forventet levetid

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

Forventet tid for utskifting av vannrør av kobber er 30 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2013, med stikkontakt.

Berederen er plassert i kjellerbod.

Bereder fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Kjelleren har sluk i rom hvor stoppekran er plassert. Det er delt av med en lettvegg av tre, mellom rom med sluk og bod hvor bereder er plassert, som stenger for avrenning til sluket. Dette kan løses ved å lage en åpning nederst på lettvegg. Hjemmelshaver kan være behjelpelig med dette.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er utstyr som har en naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid.

TG2 vurderes ved at bereder har passert halve levetiden og har avvik for lekkasjesikring.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra bad. Det er ikke luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vegger.

Ventilator på kjøkken er ikke en del av ventilasjon da den har kullfilter, uten avtrekk ut av leiligheten. Vifte på bad er mekanisk styrt med bryter.

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

TG2 vurderes grunnet begrenset mulighet for avtrekk på bad og kjøkken.

Merknader:

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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 ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entré i leilighet med 6 kurser hvorav to er merket.

Sikringsskap i 1.etg trappeoppgang i fellesareal med hovedsikringer for alle leilighetene.

El kontroll ble utført på grunn av jordfeil. Dette ble rettet med samsvarserklæring 05.09.2022

Hjemmelshaver opplyser at badegulv har varmekabler, men disse virker ikke.

Det anbefales å få utført utført el tilsyn, da det er ukjent når dette sist ble utført.

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 ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Bygningsdeler uten tilstrekkelig synlighet eller tilkomst får TGIU hvis de ikke har overskredet forventet levetid. TG 2 brukes ved marginal eller usikker restlevetid, selv uten synlige svekkelser. Tetthet, isolering og skjulte skader krever hulltaking, som må godkjennes av huseier. Mindre synlige mangler/skader som ikke påvirker verdien, utelates. Kontroll av byggesøknader og godkjenninger inngår ikke, men kan innhentes. Tak og utlufting vurderes visuelt/stedvis; skjulte feil kan ikke utelukkes.

Snø på befaringsdagen begrenser observasjoner. Våtrom vurderes visuelt og ved hullboring i tilstøtende vegger hvis praktisk mulig og godkjent av eier. Selgers opplysninger inngår i grunnlaget. Sluk er ofte vanskelige å vurdere pga. smuss og lignende. Årganger og informasjon fra selger forutsettes korrekte. Manglende opplysninger baseres på takstmannens vurdering, som kan avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vkt%). 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 under 7,9 vkt% oppgis ikke i rapporten. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse

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

TG2 vurderes ved at overflater på flis har ujevnheter på grunn av fliser er malt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes ved at flis har malt overflate med ujevnheter og manglende spalte i dørterskel.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes ved at membran er ukjent og antas nådd forventet levetid

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes ved at vinduer og dør er nær eller har passert forventet levetid

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes ved ukjent alder på kobberrør og antas nær eller nådd forventet levetid

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes ved at bereder har passert halve levetiden og har avvik for lekkasjesikring.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet begrenset mulighet for avtrekk på bad og kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3: