

Andelsleilighet
Løvetannvegen 31B
3930 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 11/09/2025

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:52, Bnr: 252
Hjemmelshaver:	Lina-Jeanette Ferstad
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	3026
Byggeår:	1980
Tomt:	39 826 m ²
Kommune:	PORSGRUNN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	01.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og trær. Asfaltert adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand 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:**

Vedovn i stue.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,33m på ett soverom, 2,34m på ett soverom, 2,4m i gang og kjøkken, 2,41m på bad, og bod/garderobe.

1. etasje: 2,39m i stue og gang, 2,38m på ett soverom, 2,41m på wc-rom, 2,4m i entré.

PARKERING:

Leiligheten benytter parkering på fremsiden av bygget. Det er ikke lagt opp til elbil lader, men hjemmelshaver opplyser om at det er vedtatt at dette skal bli lov.

FELLESAREAL:

Det kan benyttes lekeplass og fotballbane på fellesområdene. Leiligheten benytter stort fellesområdet på fremsiden av bygget hvor det er montert en lekestue.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter. Dette kan også svekke muligheten for å dokumentere at arbeidet er utført av utførende entreprenører ved f.eks. et eventuelt fremtidig reklamasjonsoppgjør.

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

Underetasje: Gulvbelegg på bad, gang og kjøkken, laminat i øvrige rom.

1. etasje: Gulvbelegg i entré, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Malt strietapet på bad, malt tapet på kjøkken og gang, smartpanel i øvrige rom.

1. etasje: Tapet på wc-rom, malt strietapet i entré, malt smartpanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Smartpanel på to innredede rom, slette malte overflater i øvrige rom.

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Gjort om ett soverom til to i underetasjen, samt bygd garderobe. Bruksendringene er ikke søkt om til kommunen.
- Overflatebehandlet alle rom i 1. etasje.

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 måleverdige.

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
Underetasje	49 m2				43 m2	6 m2
1. etasje	52 m2			10 m2	52 m2	0 m2
Utebod		4 m2			0 m2	4 m2
SUM BYGNING	101 m2	4 m2		10 m2	95 m2	10 m2
SUM BRA	105 m2					

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:

Underetasje: Gang, to innredede rom, garderobe, kjøkken og bad.

1. etasje: Entré, gang, ett soverom, wc-rom, stue/spisestue.

BRA-e:

Utebod.

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:

Skjevheter i etasjeskille:

Det ble målt større skjevheter i etasjeskille i stue/spisestue. Skjevhetene er avvik iht. toleransekravene hos Norsk Standard og gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. 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.

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 tilfredsstillende 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.

Det er registrert at feieluke er plassert for nært brennbart materiale, samt at det mangler brannsikker plate foran vedovnen. Dette medfører økt risiko for varmebelastning og brannfare ved bruk. Manglene anses som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og må utbedres før videre bruk av ildstedet. Det må monteres egnet brannsikker plate foran vedovnen og sikre tilfredsstillende avstand til brennbart materiale ved feieluken.

Det bemerkes at soverommene i underetasjen mangler tilfredsstillende rømningsveier grunnet for høy plassering fra gulv. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann og er et avvik fra brannkrav. Det må etableres godkjente rømningsløsninger før rommene benyttes videre som soverom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lina-Jeanette Ferstad

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

11/09/2025

Kenneth Sørø 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 fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Malt våtromsstrie på veggene og tak-ess i himling.

Frittstående servant med speil og hylle på vegg over servant.

- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk, og det må påregnes vedlikehold eller utskiftning av enkelte deler over tid. Det bemerkes at lufteventilen er malt fast og dermed ikke kan åpnes, noe som gir begrenset mulighet for lufting. For øvrig ble det ikke registrert riss eller sprekker som påvirker konstruksjonen eller funksjonen under befaringen. Tiltak vil være å utbedre lufteventilen slik at den fungerer etter hensikten, samt utføre nødvendig vedlikehold ved behov for å opprettholde standard og levetid.

TG2 vurderes grunnet malt igjen lufteventil og slitasje på overflatene.

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 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.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres fall på 27mm over en lengde på ca. 1,3m. Det bemerkes at dette er godt nok fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det bemerkes en del slitasje på overflatene samt belegget har passert forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet slitasje og alder.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ukjent.
- 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.

Vinylbelegg fungerer som membran, trolig fra byggeår.

Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring. Det bemerkes at klemring mangler tilstrekkelig med skruer, noe som begrenser tettesjiktet rundt klemringen.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da det er åpne vannrør og våtsonene er vendt mot yttervegger. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet begrenset tettesjikt rundt klemring og belegget trolig har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på vinylbelegg er 25 år.

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk.

Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Nisje til komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i dårlig stand med flere synlige skader og mangler. Det ble registrert løse skapdører og store skader på innredningen, noe som reduserer både funksjon og brukervennlighet. I tillegg er flere elektriske komponenter tilkoblet via skjøteledninger, noe som ikke er en forskriftsmessig løsning og kan medføre økt risiko for feil og brannfare. Tiltak vil være å utbedre eller skifte ut kjøkkeninnredningen, samt etablere faste og forskriftsmessige elektriske tilkoblinger.

Merknader:



3. Andre Rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:**4. 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 2015 og 2025.

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 med 3-lags energiglass, produsert i 2020.

To terrassedører med 3-lags energiglass, produsert i 2020.

Eldre innvendige slette lettdører. Bemerket noe slitasje og trange, kan ikke justeres og bør påregnes utskiftning.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og ytterdørene fremstår i normalt god stand.

Innvendige lettdører er av eldre dato og viser tydelig slitasje. Flere av dørene er trange og lar seg ikke justere, noe som påvirker både funksjon og brukervennlighet. Selv om dørene fortsatt kan benyttes, må det påregnes utskiftning på sikt for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon. Utskiftning vil også gi en bedre estetisk helhet i boligen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innvendige dører.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt altan på 10m² med utgang fra stue/spisestue.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og levegg/rekkverk av tre. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 1m og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble registrert noe slitasje i form av avskalling av maling på både terrassebord, levegg og rekkverk. Det bør påregnes utvendig vedlikehold for å hindre ytterligere forvitring og for å bevare konstruksjonens levetid.

TG2 vurderes grunnet slitasje på terrassebord, levegg og rekkverk.

Merknader:**6. VVS**

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1980
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
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 på bad og fungerer etter hensikt. Hjemmelshaver opplyser om at denne er skiftet i senere tid.

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 utskifting.

TG2 vurderes grunnet 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 ikke tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i bod/garderobe, men det mangler tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring øker risikoen for følgeskader dersom lekkasje skulle oppstå, og tiltak bør påregnes for å sikre mot vannskader.

Selve berederen fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder, og det ble ikke registrert skader eller forhold som krever umiddelbare tiltak. Likevel er det viktig å være klar over at varmtvannsberedere har en begrenset levetid og utsettes for naturlig slitasje over tid.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring og har trolig 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. 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 dørblad til bad.
Tilluft til leiligheten via ventiler i veggene.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad.

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 ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1980

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 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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 11 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 ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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 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 bygningsdelen 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 er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av bygget. Det fremgår av tegningene at underetasjen er endret ved at opprinnelig soverom er delt opp, samt at vegg mellom klesbod og matbod er fjernet for å etablere et ekstra soverom og garderobe. Begge tiltakene innebærer bruksendringer som er søknadspliktige til kommunen. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er omsøkt eller godkjent. For videre bruk som soverom må det påregnes søknad om bruksendring til kommunen, samt oppgradering i henhold til gjeldende byggeforskrifter (TEK17). Dersom dette ikke utføres, bør rommene tilbakeføres til godkjent funksjon. 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

Merknad: Slitasje og fastmalt lufteventil.

Konsekvens: Redusert mulighet for lufting, behov for løpende vedlikehold/utskiftning.

Tiltak: Frigjøre/utbedre lufteventil, samt utføre vedlikehold og utskiftninger etter behov.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Merknad: Slitasje på gulvbelegg, passert forventet levetid.

Konsekvens: Redusert funksjon og estetikk, økt risiko for ytterligere skader.

Tiltak: Påregne utskiftning av gulvbelegg.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Merknad: Ukjent produksjonsår på vinylbelegg, usikker tettesjikt rundt klemring

Konsekvens: Redusert sikkerhet i tettesjikt, risiko for lekkasjer på sikt.

Tiltak: Påregne fremtidig utskiftning av vinylbelegg og utbedring av klemring for å sikre tetthet.

4.1 Vinduer og ytterdører

Merknad: Eldre lettdører med slitasje, trange og ikke justerbare.

Konsekvens: Redusert funksjon og brukervennlighet, lavere estetisk standard.

Tiltak: Påregne utskiftning av dørene.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Slitasje på terrassebord, levegg og rekkverk med avskallet maling.

Konsekvens: Redusert estetisk standard og risiko for økt forvitring uten vedlikehold.

Tiltak: Påregne vedlikehold som skraping, maling/behandling av treverk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Vann og avløpsrør nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens: Risiko for fremtidige lekkasjer eller skader øker med alder på rørene.

Tiltak: Påregne utskiftning av vann- og avløpsrør på sikt.

6.2 Varmtvannsbereder

Merknad: Manglende lekkasjesikring og trolig passert forventet levetid.

Konsekvens: Risiko for vannskader ved eventuell lekkasje, naturlig slitasje og trolig passert forventet levetid.

Tiltak: Etablere lekkasjesikring og overvåke berederen grunnet alder.

6.3 Ventilasjon

Merknad: Naturlig avtrekk på bad.

Konsekvens: Varierende luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for mugg/dårlig luftkvalitet.

Tiltak: Etablere mekanisk avtrekk på bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Merknad: Løse skapdører, store skader på innredning, elektriske deler tilkoblet via skjøteledninger.

Konsekvens: Redusert funksjon, samt økt risiko for feil og brannfare.

Tiltak: Påregne utbedring eller utskiftning av kjøkkeninnredning, samt sikre forskriftsmessige elektriske tilkoblinger.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-