



Andelsleilighet
Døsserødveien 27
3118 TØNSBERG



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	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: 12/06/2025

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:148, Bnr: 317
Hjemmelshaver:	Jesper Steen og Reidunn A Steen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	37
Byggeår:	2005
Tomt:	7303 m ²
Kommune:	Tønsberg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	05.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Adkomst:	Kommunal vei

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg i rekke med 3 etasjer.

Bygget står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning og stående lektepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god 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:**

2.etg. Varmekabler i entré og bad med wifi styring
Varmepumpe på kjøkken
Stråleovner på balkong

3.etg. Varmekabler på bad.
Varmepumpe på kontor/disp rom.

Leiligheten har pipe men ikke montert ovn

UTSTYR:

Sentralstøvsuger
Gasskoketopp.
Utvendige persienner

ROMHØYDE:

Leilighet 2,4m Bod i kjeller: 2,47m

PARKERING:

Leiligheten benytter parkering i parkeringskjeller

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang. Rømningsvei fra 3.etg. kontor/disp rom til trapperom.

FELLESAREAL:

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

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

- Situasjonsskart datert 02.07.2003
- Plan snitt og fasadetegninger, datert: 22.03.2004
- Ferdigattest, datert: 29.08.2005

Kvitteringer:

Side by side kjøleskap: 18.09.2023
Wifi styring: 15.01.2022
Varmepumpe: 22.03.2021

Samsvareklæring:

Montering av lampe over takpunkt i 3. Etasje i soverom til høyre når man går opp trappen datert 23.05.2022

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

Entré, WC/vaskerom, bad og teknisk rom har flislagt gulv. Parkettgulv i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, MDF panelplater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Tak-ess plater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2025- Nye fronter på kjøkkeninnredning.

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
2.etasje	74			22	73,8	
3.etasje	57			4	57,1	
parkeringskjeller-bod		5				5
SUM BYGNING	131	5				
SUM BRA	136					

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:

2.etasje: entré/hall, stue, kjøkken, soverom, vaskerom/wc, trappegang og bod/kott under trapp.
 3.etasje: soverom, bad, gang, bod, disponibelt rom/ kontor.

BRA-e:

Kjeller: Bod

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.

Leiligheten har et loftsrom har et gulvareal (GUA) på 5,3 m², men anses ikke som måleverdig på grunn av lav takhøyde i henhold til i NS 3940.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Hjemmelshaver opplyser at 2 av de totalt 6 utvendige persienner er defekt. Markise på balkong i 3.etasje er noe slitt og en av terrassevarmeren er defekt.

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:**

Jesper Steen og Reidunn A Steen

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:

Per Simen Olsen

Byggmester og Takstmann

12/06/2025



Per Simen Olsen

1. Våtrom

1.1 Toalett/vaskerom

TG 1 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.

Flis på veggene og takess i himling.

Innredning med profilerte fronter, toppmontert glass-servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil med lys på vegg over servant, veggskap .

- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser med behov for tiltak.

Merknader: Ingen merknader.

TG 1 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.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 28 mm fall fra dørterskel mot sluk over lengde på ca 2,6m. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden ved oppføringstidspunkt.(1cm pr m)

Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser med behov for tiltak.

Merknader: Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Fall mot sluk skal være tilstrekkelig til å lede vannet til sluket (TEK-97)

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2005
- 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med klemring av plast, med noe synlig slukmansjett under klemringen.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep som demontering av fliser. Det ble ikke boret hull og foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg, da vegger ikke har våtsone for dusj. Hulltaking fra undersiden er ikke mulig, da det må gjøres fra leiligheten under, hvor det er lyd / brannskille.

Viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel med naturlig slitasje og begrenset forventet levetid.

TG2 vurderes ved at membran har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

1.2 Bad

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og takess i himling med downlights.

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

- Dusjnische med glassdør.
- Innebygget badekar
- Gulvmontert toalett.

Himlingen er kledd med tak-ess som ikke er vannbestandig. Badekar er plassert under skrå himling. Det stilles krav til vanntette overflater i våtrom, og tilslutninger må utføres med spesiell omhu (TEK97, veiledning kap. 8). Det er usikkert om overgang mellom gulv og skrå himling er tilstrekkelig sikret. Det bør vises forsiktighet ved bruk av vann, og forholdet bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet usikker tetting i overgang mellom gulv og skrå himling ved badekar, samt økt fuktrisiko ved plassering under skråtak.

Merknader: Våtrom skal utføres slik at det ikke oppstår skade på bygningsdeler eller konstruksjoner på grunn av fuktighet. (TEK97/03 § 8-37. Våtrom)



TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 33 mm fall fra dørterskel mot sluk i dusjnise. Det er en terskel som gjør dusjnise til et eget område. Sluk under badekar er plassert ca. 60 cm inn fra avtagbar inspeksjonsluke, som gjør sluket utilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Lekkasjevann fra vanninstallasjon har lekkasjevei til sluket under badekar.

Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser med behov for tiltak.

TG2 Vurderes grunnet utilgjengelig sluk under badekar. Fall og lekkasjevei er til stede, men inspeksjon krever demontering.

Merknader: Sluk må være tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.
(NS 3600, kap. 6.5.2)

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

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 med klemring av plast, med noe synlig slukmansjett under klemringen i dusjsone.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep som demontering av fliser. Området under badekar ble ikke kontrollert.

Det ble målt fukt fra luke i etasjen under uten utslag. Det ble ikke boret hull og foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg da det ble målt fra undersiden.

Viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel med naturlig slitasje og begrenset forventet levetid.

TG2 vurderes ved at membran har nådd forventet levetid, og kun delvis inspeksjon mulig.

Merknader: Ingen merknader.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

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.

Kjøkken fra byggeår.

Innredning med slette fronter og benkeplate av tre, med fliser på vegg over benk.

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

Integrert oppvaskmaskin og integrerte stekeovner. Vinkjøleskap i nisje og frittstående side by side kjøleskap. Kjøkkenøy med benkeplate av sten/granitt, elektrisk koketopp og gass koketopp nedfelt i benkeplate, mekanisk avtrekksvifte i himling.

Hjemmelshaver opplyser at fronter på innredning er nye. På befaringstidspunkt var noen fronter ikke skiftet, og det er opplyst at det blir utført når fronter blir levert fra leverandør.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader av betydning.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Avtrekksvifte har tilfredsstillende funksjon med avtrekk gjennom yttervegg. Det observeres noe slitasje / sår på parkettgulv foran kjøleskap.

TG2 vurderes grunnet slitasje på parkettgulv og kjøkkenfronter som ikke er ferdigstillt

Merknader: Ingen merknader.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert slitasje eller skader med behov for utbedring.

Det registreres knirk i gulv i 3. etasje samt i innvendig trapp. Dette vurderes som normalt for trekonstruksjoner og ikke funksjonsreducerende.

Enkel kontroll av planhet er utført stikkprøvevis med laser over begrenset areal. Det ble ikke registrert planhetsavvik som overstiger toleransekrav i NS 3420 for boliggulv med trebjelkelag.

Det er ikke foretatt full kartlegging, og vurderingen gjelder kun undersøkt område. Lokale avvik kan forekomme uten at disse er registrert.

Merknader: Ingen 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:

Vinduer med 2-lags isolerglass produsert 2004

Takvinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

DØRER:

Ytterdør fra byggeår, ved inngang lyd og brannklassifisert med dørlukker 40dB / B30

Ytterdør fra byggeår, ved rømningsvei, lyd og brannklassifisert 40dB / B30

Balkongdør ved kjøkken, med 2-lags isolerglass produsert 2004.

Balkongdør ved stue, med 2-lags isolerglass produsert 2004.

Balkongdør ved soverom 3.etg. med 2-lags isolerglass produsert 2004.

INNVENDIGE DØRER:

Profilerte lettdører med 3-speil.

Vinduer er visuelt kontrollert. Tilfeldig utvalgte vinduer ble funksjonstestet, og ingen skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold ble registrert på befaringdagen.

Dørene ble visuelt kontrollert og funksjonstestet under befaringen og fremstår i normalt god stand. Det registreres at dør til kjøkken subber litt i øverste del av karmen, og ytterdør i 3. etg. subber i terskel. Begge dører åpner greit men bør justeres.

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.

Leiligheten har tre balkonger – to i 2. etasje og én i 3. etasje.

Balkongen i 2. etasje ved kjøkkenet har et areal på ca. 5,5 m², og balkongen ved stuen har utgang fra stue og et areal på ca. 8,4 m², vendt mot sørøst.

Balkongen i 3. etasje er vendt mot sørvest og har et areal på ca. 4,4 m².

Gulvet på balkongen ved kjøkkenet er plassert ca. 2 cm lavere enn innvendig gulv.

Gulvet på balkongen ved stuen ligger omtrent på samme nivå som innvendig gulv, mens gulvet på balkongen ved soverommet i 3. etasje er plassert ca. 7 cm høyere enn innvendig gulv.

Balkongene har et dekke med membran og løstliggende terrassegulv av tre.

Rekkverkshøyden er målt til henholdsvis 92,5 cm og 93 cm på balkongene ved kjøkken og stue. Dette er målt fra det løse tregulvet og er lavere enn gjeldende forskriftskrav.

Balkongen i 3. etasje har forskriftsmessig rekkverkshøyde.

Det anbefales å sikre at rekkverkshøyden er minimum 100 cm målt fra ferdig gulv. Dette kan for eksempel løses ved å ettermontere et ekstra topprekkverk eller glassfelt. Tiltaket bør tas opp i styret i borettslaget for å sikre en felles løsning.

Rekkverkshøyden anses ikke å utgjøre fare for liv og helse, og var i tråd med normal praksis ved oppføringstidspunktet.

Merknader: Forventet levetid for membraner på balkonger og terrasser er 25 år

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Stoppekran er plassert i rørskap på teknisk rom 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 utskifting.

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005, med stikkontakt. Berederen er plassert på teknisk rom, lekkasjevann ledes til sluk.

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

TG2 vurderes ved at varmtvannsbereder har nådd forventet levetid

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

TG 2 6.3 Ventilasjon

Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen ventileres med naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer, samt mekanisk avtrekk fra våtrom. Det er etablert mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og toalett. Ventilasjonsløsningen vurderes som tilstrekkelig for boligens alder og utførelse og godkjent i henhold til byggeforskrift ved oppføring, men oppfyller ikke dagens krav til luftutskifting, det er definert i TEK17 §13-5.

Det ble observert at dørterskler til bad og vaskerom mangler luftespalte for tilluft. Dette kan medføre redusert luftgjennomstrømning når dørene er lukket, noe som kan påvirke avtrekket negativt.

TG2 vurderes grunnet manglende tilluft til våtrom.

Merknader: Ingen 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 elektriske anlegget ble installert i 2005

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang med 14 kurser iht oversikt.

Det finnes samsvarserklæring plassert i "Boligmappa" på bytte av taklampe på soverom i 3.etg.

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.

En tilstandsvurdering av anlegget bør gjennomføres ved en utvidet el-kontroll av autorisert elektroforetak.

Vær oppmerksom på:

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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

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:

1.1.3 Toalett/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid.

1.2.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes grunnet usikker tetting i overgang mellom gulv og skrå himling ved badekar, samt økt fuktrisiko ved plassering under skråtak.

1.2.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet utilgjengelig sluk under badekar. Fall og lekkasjevei er tilstede, men inspeksjon krever demontering.

1.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes ved at membran har nådd forventet levetid, og kun delvis inspeksjon mulig.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet slitasje på parkettgulv og kjøkkenfronter som ikke er ferdigstilt

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes ved at varmtvannsbereder har nådd forventet levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet manglende tilluft til våtrom.

Takstmannens vurdering ved TG3: