

2-roms leilighet i borettslag. 3 etasje
Sagafossveien 25A-H0302
3675 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 23.04.2026

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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 ferdiggattest, 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:240, Bnr: 356, Anr 14
Hjemmelshaver:	Magne Bakken
Tomt:	2568,1 eiet, fellesarealer m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse. K13 kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1967
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.04.2026
Forutsetninger (hindringer):	Leilighet i lav blokk, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt.
Oppdragsgiver:	Øystein Bakken
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Fellesområde. Tomten er beliggende i Sagafossveien i Notodden kommune. Ligger i etablert boligområde med blokkbebyggelse, leiligheter og frittliggende eneboliger. Tomten er fellesområde for leilighetene i borettslaget. Asfalterte oppstillingsplasser, plen, grøntarealer. Kort vei til Notodden sentrum, nærbutikk, sykehus og barnehage.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet i lav boligblokk bygget i 1967. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur av plasstøpt betong med kjeller. Boligblokk i betong, mur og tegl. Innglasset balkong/terrasse. Flat takkonstruksjon. Tilgang via trapper i oppgang.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i bygningstype lav blokk, opprinnelig bygget i 1967. Leiligheten fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Leiligheten ligger på plan 3 i boligblokken. Leiligheten bærer preg av etterslep på vedlikehold. Leiligheten er å anse som ett totalt renoveringsobjekt, og har ingen fungerende våtrom og kjøkken. Det må påberegnes større utgifter til renovering og vedlikehold. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 23.06.2009, ref grunnbok. Sagafoss borettslag med egne vedtekter som potensiell kjøper bør sette seg inn i. Leiligheten har en oppstillingsplass på asfaltert område. Boder i kjeller og felles vaskerom i kjeller. Bod og vaskekjeller har tilgang via trapp på fellesarealer.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Takhøyde er ca 2,43, ca 2,46 m på bad.

-Gang har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, laminat på tilfarergulv. Intercom til dør. Røykvarsler.

-Soverom har malt betongtak, malte plater på vegger, pusset og malt betongvegg. Laminat på tilfarergulv. Dobbelt plassbygget takhøyt klesskap. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu.

-Bad/WC/vaskerom har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, malte betonggulv. Sluk i gulv. Ventil i kasse på vegg.

Gulvmontert WC. 60 L vegghengt varmtvannsbereider med stive rør og fast el-tilkobling. Dusjarmatur på vegg mot soverom. Opplegg for vaskemaskin med avløp i gulv i våtsone. Enkel baderomsinnredning. Slette dører i underskap. Vask med bredde 55 cm. Speilskap. Lys og kontakt. Åpen vannrørføring skrudd i vegger både i og utenfor våtsone. Luftet dørterskel. Oppkant ved dørterskel på 80 mm.

-Stue har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, en vegg med malt panel. Laminat på tilfarergulv. Ventil i vegg mot innglasset terrasse. Terrassedør. Åpning til kjøkken. Ventil i vindu.

-Kjøkken har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, laminat på tilfarergulv. Listverk: Malt listverk. Listefritt i tak med unntak av panelvegg og soverom som er delvis listet med Drammen taklister. Glatte gerikter. Glatte gulvlister med vaskelister av eik. Eldre listverk med slitasjer og bruksmerker. Innerdører: Eldre, hvite kostmalte og slette finerdører. Vanlige dørterskler. Luftet dørterskel til bad. Det mangler dørblad mellom gang og stue. Eldre dører med slitasjer og bruksmerker. Innerdører bør fornyes. Generelt: Eldre overflater med større slitasjer og bruksmerker på alle overflater, tak, vegger og gulv. Det er forskjellige typer gulv, og stedvis mye knirk i gulv særlig i stue. Generelt planavvik på gulv på +/- 10 mm målt over hele rommet. Skjøter på laminatgulv sveller etter gulvvask. Mye bruksmerker, slitasjer og flekker særlig på soverom, kjøkken og bad. Det er muggdannelser på soverom både i vindu, vinduskarm og under tak ved taklist. Leiligheten bærer preg av å ha vært røyket i. Sterk tobakkslukt i leiligheten på befaringsdagen. Alle innvendige overflater bør totalrenoveres.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive leilighetens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighet i bygningstype lav blokk, opprinnelig bygget i 1967. Leiligheten fremstår som bygget i byggeår, men det foreligger opplysninger om følgende endringer.

-Borettslag har utført innglasset terrasse/balkong, men med uisolerte glass, 2008

-Vindu på soverom, 2017.

-Automatsikringer i sikringsskap, ukjent.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 328 000,-	
- Fradrag:	2 257 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 071 000,-	1 071 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 550 000,-

Låneverdi: 440 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 10 000,- med tillegg av felleskostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet	38	6	11	0
SUM BYGNING	38	6	11	0
SUM BRA	55			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Leilighet: Gang, soverom, bad/WC/vaskerom, stue, kjøkken, overbygget og innglasset terrasse.

BRA-e:

2 stk boder i kjeller på fellesareal.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Innglasset balkong er medtatt i arealberegningen som BRA-b. Det er tilhørende to boder i kjeller på fellesareal. Felles vaskerom i kjeller. Boder inngår i arealberegningen som BRA-e. Felles vaskekjeller inngår ikke i arealberegningen

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Felles vaskekjeller er fellesareal og ikke vurdert. Boder på fellesareal i kjeller er ikke vurdert.

ANDRE MERKNADER:

Overbygget/innglasset terrasse har ikke isolerende glass/vindu. Det blir varmt på terrassen og i stue når solen står på, det er montert innvendige solgardiner på terrassevinduer. Leiligheten bærer preg av tobakkslukt på befaringsdagen, og bør muligens luktsaneres for dette.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

27/04/2026

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Boligblokk fundamentert med betong.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

TG iu 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning fra byggeår. Dreneringen er ikke tilstandsvurdert, da denne ligger skjult i grunnen og er del av borettslagets felles ansvar. Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår. Ikke tilstandsvurdert. Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av mur, betong og tegl. Boligblokk.

Merknader: Visuelt befart. Boligblokk av mur, betong og tegl som bygget i 1967. Konstruksjon og energikrav fra byggeår. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten.

Årsak:

Konstruksjonene er oppført etter byggeskikk og energikrav gjeldende på byggeåret. Vedlikehold og tilstand på fasader vil over tid påvirkes av alder, værbelastning og borettslagets vedlikeholdsplaner.

Risiko.

Eldre fasadekonstruksjoner kan ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere bygg. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til slitasje og behov for rehabilitering.

Konsekvens:

Ved behov for fasadevedlikehold eller rehabilitering vil dette normalt håndteres av borettslaget og kan påvirke fremtidige felleskostnader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 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 av aluminium i overbygget terrasse, skyvevinduer. Solgardiner innvendig på innglasset balkong/terrasse. Frostet glass på terrasse i brystningshøyde. Hvit fabrikk malt terrassedør fra stue til innglasset terrasse fra 1988. Hvitt kostmalt fastkarmvindu i stue er kostmalt antatt fra 1988. Hvitt kostmalt husmorvindu fra 1988 i stue. Vindu på soverom har ventil. Hvitt fabrikk malt vindu på soverom. Vindu på soverom har ventil. Innadslående vindu fra 2017. Ventil i vindu. Hoveddør er hvit med slette overflater, dørblad med kikkhull.

Merknader: Vinduer på innglasset balkong gis TG 2, det er varmt både på terrasse og i stue når sola står direkte på. Ytterdør har sin funksjon og gis TG 2, men har opphakk og skrapet dørblad utvendig, bruksmerker og slitasjer innvendig. Resterende vinduer og terrassedør anses utgått på levetid. Etterslep på vedlikehold. Bruksmerker og slitasjer. Vindu på soverom har muggdannelser, kondens og fuktmerker.

Årsak:

Bruksmerker og slitasje vurderes å ha sammenheng med bruk, manglende vedlikehold over tid og alder. Manglende isolerende glass i terrassekonstruksjonen gir økt soloppvarming.

Risiko:

Manglende vedlikehold som kan øke kostnader ved renovering og vedlikehold, vinduer ansees utgått på levetid og bør skiftes ut. Høy solbelastning kan gi økt temperatur i stue og på terrasse i perioder med sterk sol.

Konsekvens:

Behov for renovering av vinduer som følge av manglende vedlikehold både utvendig og innvendig. Høy varmebelastning fra vinduer på terrasse kan påvirke komfort i tilstøtende oppholdsrom.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Flat takkonstruksjon, tekket med papp. Ingen pipe eller ildsted i leiligheten.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Utilgjengelig. Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1967

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flat takkonstruksjon fra 1967. Taktro. Tekket med papp Blokkbebyggelse over tre etg er ikke inspisert. Fasade med yttertak er borettslagets ansvar og del av felleskostnader.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Utilgjengelig. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold. Leiligheten har ingen pipe eller ildsted.

TG iu 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Alle andre beslag av stål. Ikke befart.

Merknader: Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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 rust på overflater.

Terrasse/balkong ut fra stue. Innglasset terrasse utført av borettslag i 2008. Betong og A-takplater i tak, yttervegg med leilighetens ytterkledning og sandwichelementer, betonggulv. Areal 11 m². Solgardiner montert innvendig på terrassevinduer.

Merknader: Innglasset terrasse i OK stand, men det blir varmt med solen direkte på vinduene. Kun luftemulighet ved å åpne vinduer på terrasse. Merkbar røyklukt.

Årsak:

Store glassflater uten isolerende eller solreducerende egenskaper kan gi betydelig soloppvarming.

Risiko:

Høy varmebelastning kan gi redusert komfort på terrassen og i tilstøtende rom i perioder med sterk sol.

Konsekvens:

Temperaturøkning kan påvirke brukskomfort og føre til behov for hyppigere lufting.

7. Piper og ildsteder**Ingen** 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen pipe eller ildsted.

8. Etasjeskillere**TG 1** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av betong fra byggeår. Tilfarergulv. Brannskille og lydskille av betong som bygget i 1967. Betongtrapp i felles oppgang og til fellesareal i kjeller.

Merknader: TG 1 gjelder etasjeskiller av betong. Etasjeskiller av betong som bygget i 1967.

Overflater på tilfarergulv inne i leiligheten settes ikke tilstandsgard på, det er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater og inngår som del som bør totalrenoveres. Det er forskjellige typer gulv, og stedvis mye knirk i gulv særlig i stue. Generelt planavvik på gulv på +/- 10 mm målt over hele rommet. Skjøter på laminatgulv sveller etter gulvvask.

9. Rom under terreng**9.1 Ingen rom under terreng.****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Fellesarealer vurderes ikke.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Fellesarealer vurderes ikke.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Fellesarealer vurderes ikke.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC/vaskerom

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malt betongtak, pusset og malte betongvegger. Ventil i kasse på vegg. Gulvmontert WC. 60 L vegghengt varmtvannsbereder med stive rør og fast el-tilkobling. Dusjarmatur på vegg mot soverom. Opplegg for vaskemaskin med avløp i gulv i våtzone. Enkel baderomsinnredning. Slette dører i underskap. Vask med bredde 55 cm. Speilskap. Lys og kontakt. Åpen vannrørføring skrudd i vegger både i og utenfor våtzone.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1967. Overflater av pusset og malt betong. Store bruksmerker og slitasjer på overflater. Merkbar røyklukt. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak:

Våtrom som bygget i 1967 med manglende vedlikehold.

Risiko:

Våtrom med redusert funksjon grunnet manglende vedlikehold, slitasje og alder.

Konsekvens:

Våtrom fra 1967 med behov for totalrenovering av sanitær og overflater.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Våtrom fra byggeår 1967. Overflater av pusset og malt betong. Store bruksmerker og slitasjer på overflater. Merkbar røyklukt.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1967. Gulv av malt betong. Sterkt slitte overflater. Muggdannelser. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak:

Våtrom som bygget i 1967 med manglende vedlikehold.

Risiko:

Våtrom med redusert funksjon grunnet manglende vedlikehold, slitasje og alder.

Konsekvens:

Våtrom fra 1967 med behov for totalrenovering av sanitær og overflater.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 1967
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membraner. Pusset og malte betongvegger og betonggulv. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom, utenpåliggende vannrørføring på betongvegg.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1967. Ingen membraner. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak:

Våtrom som bygget i 1967 med manglende membraner og vedlikehold.

Risiko:

Våtrom med redusert funksjon grunnet manglende membraner, vedlikehold, slitasje og alder.

Konsekvens:

Våtrom fra 1967 med behov for totalrenovering av sanitær og overflater.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 3 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1967

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Hvit kostmalt kjøkkeninnredning fra byggeår 1967. Takhøye overskap med skyvedører. Ett skråstilt overskap. Ventil i kasse på vegg. Underskap med heldekkende rustfri stålbeslag, hvorav en dyp kum. Ingen hvitevarer.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra byggeår 1967. Store slitasjer og bruksmerker. Kjøkkeninnredningen har ikke lenger sin funksjon og bør totalrenoveres.

Årsak:

Kjøkken som bygget i 1967 med manglende vedlikehold.

Risiko:

Kjøkken med redusert funksjon grunnet manglende vedlikehold, slitasje og alder.

Konsekvens:

Kjøkken fra 1967 med behov for totalrenovering av sanitær, innredning og overflater.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Alle rom er beskrevet i pkt beskrivelse av innvendige overflater. Det er tilhørende boder i kjeller med tilgang via fellesarealer. Felles vaskekjeller.

Merknader: Felles vaskerom i kjeller. Boder inngår i BRA-e, felles vaskekjeller inngår ikke i arealberegningen.

13. VVS

TG 3 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1967

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner er visuelt befart. Sanitær og vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra 1967. Gulvmontert WC på bad fra 1967. Vegghengt varmtvannsbereder på bad fra antatt 1967.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra 1967 med sterkt redusert funksjon. Eldre avløp og vannrør inne i vegger fra byggeår 1967 som er borettslagets ansvar. Ingen stakeluke i leilighet. Ingen stoppekran.

Årsak:

Sanitær og vanninstallasjoner fra 1967 med manglende vedlikehold.

Risiko:

Sanitær og vanninstallasjoner med redusert funksjon grunnet manglende vedlikehold, slitasje og alder.

Konsekvens:

Sanitær og vanninstallasjoner fra 1967 med behov for totalrenovering av sanitær og overflater.

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1967

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

60 L vegghengt varmtvannsbereder fra byggeår 1967 med stive rør og fast el-tilkobling.

Merknader: Varmtvannsbereder fra 1967 med usikker funksjon.

Årsak:

Eldre varmtvannsbereder fra byggeår 1967.

Risiko:

Varmtvannsbereder fra 1967, utgått på levetid.

Konsekvens:

Behov for ny varmtvannsbereder.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmesentraler.

TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg og ventil i vindu på soverom. Ventil fra stue til terrasse.

Merknader: Ingen fungerende avtrekk på kjøkken og bad. Ved salg kan fuktbelastning på leiligheten endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Ved renovering av bad/wc, bør det monteres ny avtrekksvifte i veggkanal. Det bør etableres flere lufteventiler der dette er mulig.

Årsak:

Begrenset og manglende avtrekk og ventiler.

Risiko:

Begrenset ventilasjon kan gi økt luftfuktighet i boligen. Ved endret bruk, for eksempel flere personer i boligen, kan fuktbelastningen øke dersom lufting og ventilasjon er utilstrekkelig.

Konsekvens:

Høy luftfuktighet kan føre til kondens på kalde overflater og over tid påvirke inneklima og materialer.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen garasjer og eller uthus. Det er bod i kjeller. Oppstillingsplass til bil på fellesområde.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1967

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V elektrisk åpent og skjult anlegg fra byggeår 1967, og noen nyere stikkontakter. Sikringsskap plassert ute i gang ved hoveddør.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Generelt lite opplysninger om det elektriske anlegget. Det foreligger ingen samsvarserklæringer. Det er eldre og nyere el-anlegg. Det er både jordet og ujordet stikkontakter i samme rom. Det er stikkontakter og lysbrytere, samt brytere på kjøkken fra byggeår 1967 som har både sprukket og tegn på varmegang. På befaringsdagen var det ingen nøkkel tilgjengelig for sikringsskap ute på gang. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er 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.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Registrert ferdigattest på leilighet bygget i 1967 den 11-08-1967. Det er registrert ferdigattest på innglasset terrasse og fasadeendring 22.04.2008. Det foreligger tegninger fra byggeår 1966 og tegninger på fasader av innglasset terrasse.

Sagafoss II borettslag: Fellesgjeld ca kr 2 884 579,- hvorav leilighetens andel er ca kr 160 254,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld.

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale felleskostnader ca kr 5 100,- pr mnd. Inkludert Kabel-Tv/internett.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaringsdag av leiligheten, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger. Kjøper må sette seg inn i borettslagets vedtekter.

NS 3600:2018 – "Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig" – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringsdagen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Det kan være hensiktsmessig å innhente informasjon fra borettslaget om vedlikeholdsplaner og eventuelle planlagte fasadetiltak. Videre vurderinger kan gjøres av fagkyndig person ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes tiltak som bedre ventilasjonsmuligheter eller solskjerming for å redusere varmebelastningen. Eventuelle endringer bør avklares med borettslaget og vurderes av fagkyndig person. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Det bør vurderes bytte av vinduer, vinduer anses utgått på levetid. Tiltak knyttet til solskjerming eller glassløsninger på terrasse kan vurderes for å redusere varmebelastning. Eventuelle tiltak bør avklares med borettslaget og vurderes av fagkyndig person ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en totalrenovering av våtrommet med oppbygging etter dagens anbefalte løsninger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en totalrenovering av våtrommet med oppbygging etter dagens anbefalte løsninger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en totalrenovering av våtrommet med oppbygging etter dagens anbefalte løsninger. Tak, vegger og gulv av betong som kan rengjøres og påføres eksempelvis smøremembran og flis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1. Anbefalte tiltak: Kjøkkeninnredning, sanitær, vanninstallasjoner, el og overflater tak, vegger, gulv bør totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Forholdet bør vurderes av autorisert personell med relevant kompetanse. Sanitær og vanninstallasjoner bør totalrenoveres og fornyes ved renovering av kjøkken og våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.2. Anbefalte tiltak: Det er behov for ny varmtvannsbereder. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes å etablere flere lufterventiler eller lufter for bedre luftsirkulasjon. Ved eventuell renovering av bad/wc kan det være hensiktsmessig å montere avtrekksvifte i eksisterende veggkanal. Tilstrekkelig lufting og ventilasjon bør opprettholdes ved normal bruk av boligen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.