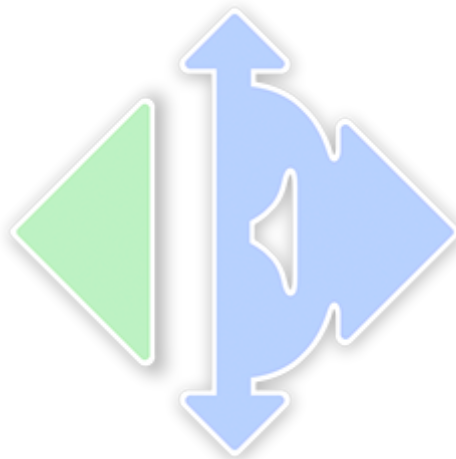


3-roms leilighet i borettslag
Fjellmannvegen 11B-H0103
3675 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 16.04.2026

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:40, Bnr: 31, Anr 18
Hjemmelshaver:	Torild Ellen Enerhaugen
Tomt:	6418,1, eiet fellesområde m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 081. Boligfelt 1-Tinnes og K 13. Boliger.
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1975
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.04.2026
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Leilighet i lav blokk, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt. Fellesområder/arealer, beskrives ikke.
Oppdragsgiver:	Elisabeth Hundseth
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Eiet tomt på fellesareal. Tomten på 6418,1 m² er del av borettslagets fellesområde. Beliggende i Fjellmannveien Notodden. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger og lav blokkbebyggelse. Oppstillingsplasser er asfaltert. Det er grøntanlegg/plen på framside hvor innglasset terrasse er. Parkering på fellesområde uten faste plasser.

OM BYGGEMETODEN:

Tre-roms leilighet beliggende i 1.etg i lav boligblokk. Boligblokk bygget i 1975, konstruksjon av mur, betong, tegl. Flat takkonstruksjon. Tilgang vis trapp i midtkorridor. Trapp på fellesarealer til kjeller. Leiligheten har innglasset terrasse med tilgang fra stue.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Tre-roms leilighet beliggende i 1.etg i lav boligblokk. Boligblokk bygget i 1975. Leiligheten fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, men med behov for videre vedlikehold og renovering av kjøkkeninnredning og våtrom. Våtrom bør totalrenoveres. Det må ellers påberegnes utgifter til vedlikehold av leilighetens innvendige overflater. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 01.06.2012, ref grunnbok. På parkeringsområdet er det ingen faste tildelte parkeringsplasser eller oppstillingsplasser. Det medfølger ingen garasje på leiligheten. Ved behov for el-billader vil parkeringsplass med slik lader bli prioritert og tildelt av borettslaget.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger og dokumenter fra megler, Propcloud.

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

Leilighet: Takhøyde er ca 2,37 m til 2,38 m

-Gang/entré har malt betongtak med V-spor, plater med malt tapet på vegger og betongvegg med malt tapet, gulvbelegg på betonggulv. Åpent mot stue.

-Soverom 1 har malt betongtak med V-spor, plater med malt tapet på vegger og betongvegg med malt tapet, gulvbelegg på betonggulv. Ventil i vindu. Brannslukningsapparat. 2 stk garderoreskap.

-Soverom 2 har malt betongtak med V-spor, plater med malt tapet på vegger og betongvegg med malt tapet, gulvbelegg på betonggulv. Ventil i vindu. 3 stk garderoreskap.

-Stue har malt betongtak med V-spor, plater med malt tapet på vegger og betongvegg med malt tapet, gulvbelegg på betonggulv. Ventil i vindu mot innglasset terrasse. Terrassedør. Åpent mot entré.

-Kjøkken har malt betongtak med V-spor, plater med malt tapet på vegger og betongvegg med malt tapet, gulvbelegg på betonggulv. Ventil i vindu mot innglasset terrasse. Åpent til mellomgang.

-Mellomgang har malt betongtak med V-spor, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg på betonggulv. Ett garderoreskap, ett overskap. Åpent mot kjøkken.

-Bad/WC/vaskerom har malt betongtak med V-spor, plater med våtromstapet på vegger og våtromstapet på betongvegg. Panel på vegger ved gulvmontert WC. Gulvbelegg med oppkant på vegg, og oppkant på 50 mm ved luftet dørterskel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Gulv mot WC er avgrenset med oppkant på 30 mm. Det er gulvbelegg under WC med oppkant kun mot bad. Avtrekksventil i takmontert kasse. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter på underskap, heldekkende servant med bredde 90 cm. Speil. Gulvmontert WC. Stoppekran i kasse bak WC. Stråleovn på vegg. Lys og kontakt over vaskemaskin. Åpen rørføring av både vannrør og avløpsrør. Avløpsrør bak vaskemaskin er ført inn i vegg mot kjøkken i våtsone.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister med vaskelister av eik. Eldre listverk. Kosmetisk kryp i listverk.

Innerdører: Eldre slette og kostmalte finerdører med vanlige dørterskler. Lufting i terskel til bad. Lufting i toppstykke til soverom. Det mangler dørblad mellom entré og mellomgang. Det mangler dørblad mellom stue og kjøkken. Noe eldre løse klinker og manglende deksel til nøkkelhull. Eldre innerdører med bruksmerker og slitasjer. Slitasjer og sprekker på dørterskler. Generelt: Eldre overflater med normale bruksmerker og slitasjer. Noe flekker i tak. Ett riss i betongtak. Merker etter oppheng og diverse. Forskjellige typer gulvbelegg. Noe nyere gulvbelegg i stue og kjøkken, samt entré og mellomgang. Gulvbelegg fra byggeår på soverom. Bruksmerker og slitasjer på gulvbelegg. Noe bulker på gulvbelegg og noe uferdig finish mot dørterskler. Det er noe riss på veggplater under vindu på soverom. Ingen operative røykvarslere på befaringdagen. Generelt planavvik målt over hele rom +/- ca 10 mm. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tre-roms leilighet i lav blokk, opprinnelig bygget i 1975. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

- Innglasset terrasse, 2000-tall.
- Glass i terrassedør, 2000-tall.
- Vinduer på soverom, 2019.

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:	3 928 000,-	
- Fradrag:	1 737 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 191 000,-	2 191 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 750 000,-

Låneverdi: **1 400 000,- (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 16 827,- med tillegg av fellesgjeld.

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	77	5	22	0
SUM BYGNING	77	5	22	0
SUM BRA	104			

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/entré, 2 stk soverom, stue, kjøkken, mellomgang, bad/WC/vaskerom.

BRA-e:

Bod i kjeller på fellesareal og bod i gang ved hoveddør.

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. Det er ikke fremlagt plantegninger på leiligheten, men leiligheten fremstår som bygget. Innglassterrasse inngår i arealberegningen som BRA-b. Leiligheten har to tilhørende bodar, en i kjeller på fellesareal merket 18 på ca 1,5 m² og en i gang ved hoveddør på ca 3,3 m², totalt avrundet til 5 m² som inngår i arealberegningen som BRA-e. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

ANDRE MERKNADER:

Boligblokka har ingen heis. Det er trapp via fellesområder til kjellerbod. Det kan bli varmt på innglassterrasse når sola står på vindusflater.

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

21/04/2026

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. Lav 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 utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Visuelt befart. Konstruksjon av mur, betong og tegl. Lav boligblokk.

Merknader: Lav boligblokk av mur, betong og tegl som bygget i 1975. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

Årsak:

Bygning fra 1975 med fasade av mur, betong og tegl har naturlig slitasje etter alder. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

Risiko:

Manglende vedlikehold over tid kan gi nedbrytning av fasade.

Konsekvens:

Det må påberegnes vedlikeholds- og oppgraderingskostnader gjennom felleskostnader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 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.

Hvite fabrikkmalte husmorvinduer på soverom fra 2019. Innadslående husmorvinduer på kjøkken med glass fra 2005. Fastkarmvindu i stue med glass fra 2005. Husmorvinduer og fastkarmvinduer er kostmalte røde og hvite. Ventiler i vinduer. Terrassedør, hvitmalt og rødmalt fra 2000-tall. PVC skyvedørsglass og fastkarmglass til innlasset terrasse. Innvendige markiser på terrasseglass. Ventiler i vindu ellers. Hoveddør er blå fabrikkmalt, innadslående og med kikkehull. Profilert dørblad. Brann og lydør B30/35dB.

Merknader: Vindu på soverom fra 2019 og terrassedør fra 2000-tall gis TG 1. Fastkarmvinduer og husmorvinduer fra byggeår med glass fra 2005 gis TG 2. Kostmalte husmorvindu og fastkarmvinduer har bruksmerker og slitasjer både utvendig og innvendig. Terrassedør har bruksmerker og hakk. Dørblad på hoveddør har bruksmerker, hakk og noe slapp/dårlig fjær i dørvrider, samt slitt pakning i karm. Dørvrider på terrassedør er trang. Innbygget terrasse har ikke isolerende glass. Varmt på terrasse når solen står på. Vinduer og dører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

Årsak:

Vinduer og dører fra ulike perioder (1975/2000-tall/2019) har naturlig slitasje etter alder og bruk. Eldre vinduer har redusert standard, og pakninger og er slitt.

Risiko:

Slitte pakninger og treg funksjon kan gi redusert tetthet og økt fukt- og varmetap. Eldre glass og konstruksjoner kan gi dårlig inneklime.

Konsekvens:

Forholdene må ses i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Merknader: Utilgjengelig. Yttertak berører ikke leiligheten. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar, er del av borettslagets ansvar og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1975

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flat takkonstruksjon fra 1975. Taktro. Tekket med papp Lav blokkbebyggelse over tre etg er ikke inspisert. Fasade med yttertak er borettslagets ansvar og del av felleskostnader. Yttertak berører ikke leiligheten direkte.

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

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål fra byggeår. Alle andre beslag av stål.

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

Årsak:

Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeår og har naturlig slitasje etter alder. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

Risiko:

Eldre takrenner og beslag kan ha redusert funksjon og gi dårlig vannavledning.

Konsekvens:

Vedlikehold må påregnes gjennom borettslagets felleskostnader.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse/balkong ut fra stue. Innglasset terrasse utført av borettslag antatt mellom 2005-2008. Betong i tak. Yttervegg med leilighetens ytterkledning. Betonggulv. Areal 22 m². Solgardiner montert innvendig.

Merknader: Innglasset terrasse i ok stand, men varmt i både stue og terrasse med solen direkte på vinduene.

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 mot kjeller og overliggende boenhet. Lyd og brannskille av betong fra byggeår.

Merknader: Etasjeskiller av betong som bygget i 1975. Mindre planavvik må påberegnes, målt ca +/- 10 mm over hele rom.

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.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC/vaskerom

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventilert som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malt betongtak med V-spor, plater med våtromstapet på vegger og våtromstapet på betongvegg. Panel på vegger ved gulvmontert WC. Avtrekksventil i takmontert kasse. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter på underskap, heldekkende servant med bredde 90 cm. Speil. Gulvmontert WC. Stoppekran i kasse bak WC. Stråleovn på vegg. Lys og kontakt over vaskemaskin. Åpen rørføring av både vannrør og avløpsrør. Avløpsrør bak vaskemaskin er ført inn i vegg mot kjøkken i våtsone.

Merknader: Våtrom fra 1970/1980-tall. Det er flekker, hakk og avskallinger i betongtak. Riss, bulker, hakk og hull i våtromstapet. Det er utenpåliggende rørføring skrudd i vegg i våtromssone. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Eldre overflater. Våtrommet bør vurderes totalrenoveret.

Årsak:

Våtrom fra 1970/1980-tall har eldre materialer og løsninger med slitasje etter alder. Utenpåliggende rørføring og skader i overflater gir usikker tetting.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i vegg- og takkonstruksjon ved videre bruk uten dusjkabinett.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved direkte fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppkant på vegg, og oppkant på 50 mm ved luftet dørterskel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Gulv mot WC er avgrenset med oppkant på 30 mm. Det er gulvbelegg under WC med oppkant kun mot bad.

Merknader: Våtrom fra 1970/1980-tall. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men bør ikke benyttes uten. Gulvbelegg fra byggeår med slitasjer og flekker. Sluk av støpegods fra byggeår under dusjkabinett. Ingen tilfredsstillende fall til gulv, men oppkant av gulvbelegg på vegg og ved luftet dørterskel, samt oppkant inn mot WC, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Eldre gulvbelegg, men ingen hull og gjennomføringer i gulv. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak:

Våtrom fra 1970/1980-tall har eldre gulvbelegg og sluk fra byggeår med naturlig slitasje. Manglende fall mot sluk gir svak vannavledning.

Risiko:

Eldre materialer har redusert tetthet og levetid.

Konsekvens:

Liten om dusjkabinett fortsatt benyttes. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1970/1980-tall

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromstapet på vegger, limt på oppkant av gulvbelegg. Gulvbelegg med oppkant på gulv. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom. Åpen vannrør og avløpsføring på betongvegg som ligger mot annen boenhet.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1970/1980-tall. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom og har ingen sikker membranløsning på vegg. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Det er åpen vannrørføring skrudd i våtsone. Hull i våtsone inn mot kjøkken. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak:

Våtrom fra 1970/1980-tall er ikke komplett oppbygget som våtrom og mangler sikker membranløsning på vegg. Åpne rørføringer og hull i våtsone gir usikker tetting.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon ved bruk uten dusjkabinett. Gjennomføringer og åpninger øker risiko for lekkasje.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved direkte fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1975

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra antatt byggeår, med senere fornying av fronter. Rett kjøkkeninnredning. Hvite fabrikkmalte nyere profilerte fronter på overskap og underskap. (Mulig kjøkkenfornyning) ett høyskap. Ett ventilatorskap. Sort laminert benkeplate og heldekkende rustfritt benkebeslag med to kummer, hvorav en dyp kum. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte til veggkanal, antatt ført over tak. Våtromstapet på vegg mellom benkeplate og overskap, og bak komfyr. Ventil i vindu. Åpent til mellomgang. Varmtvannsbereder står inne i underskap på kjøkkenbenk. Stoppekran inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning med kjøkkenfornyning av fronter på over og underskap, samt høyskap. Høyskap står løst. Overskap står utenfor vegg mot bad. Noe skjevhet i vegg, og noe skjevhet på skap. Bruksmerker og slitasjer. Eldre skrog på over og underskap med flekker og slitasjer. Det mangler dekklist på enden av laminert benkeplate. Ingen fuging eller fuktsikring av benkeplate mot vegg. Løs benkeplate over oppvaskmaskin. Det må påberegnes justering og vedlikehold av kjøkkeninnredning. Overskap ved ventilator subber i avtrekksvifte. Varmtvannsbereder er utilgjengelig, det bør monteres vannstoppesystem inne i kjøkkenbenk. Stoppekran bør merkes.

Årsak:

Slitasje og elde. Eldre kjøkkeninnredning med delvis fornyede fronter har slitasje og mangelfull utførelse. Manglende fuging, løse elementer og utilgjengelig teknisk installasjon.

Risiko:

Manglende fuktsikring kan gi vannskader i benk og skap.

Konsekvens:

Kjøkkenet har redusert levetid. Det må påberegnes vedlikehold og oppgraderinger.

12. Andre rom

Ingen

12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1970/1980-tall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som 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 byggeår. Gulvmontert WC på bad. Opplegg for vaskemaskin på bad. Stoppekran i kasse bak wc på bad. Stoppekran i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder inne i hjørneskap på kjøkken. Offentlig VA.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken, wc og bad fra 1980-tall. Eldre avløp og vannrør i vegg fra byggeår 1975. Eldre åpen føring av vannrør og avløpsrør, sluk av støpegods fra byggeår. Stoppekraner bør merkes tydelig. Skjulte vanninstallasjoner i vegger og gulv er borettslagets vedlikeholdsansvar. Sanitær og vanninstallasjoner fornyes ved reovering av kjøkken og våtrom.

Årsak:

Sanitær- og vanninstallasjoner fra 1975/1980-tall har naturlig slitasje etter alder. Eldre åpne rørføringer og sluk av støpegods gir redusert standard og levetid.

Risiko:

Eldre rør og sluk kan ha økt risiko for lekkasje og svikt. Manglende merking av stoppekraner kan gi forsinket avstenging ved lekkasje.

Konsekvens:

Installasjoner kan få redusert levetid og funksjon. Forhold må ses i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar for skjulte installasjoner.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. Ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

120 L varmtvannsbereder fra ukjent år, plassert på gulv inne i hjørne på kjøkkenbenk. Stoppekran i kjøkkenbenk.

Merknader: Eldre bereder med liten kapasitet. Ingen lekkasjesikring. Kun tilgjengelig ved å ta ut oppvaskmaskin og skapside. Står ned på gulv inne i kjøkkenbenk. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt. Det bør monteres vannstoppesystem i kjøkkenbenk og bereder sikres mot lekkasje.

Årsak:

Eldre varmtvannsbereder med begrenset kapasitet er plassert utilgjengelig i kjøkkenbenk uten lekkasjesikring.

Risiko:

Lekkasjer kan oppstå uten oppdagelse og gi vannskader. Utilgjengelig plassering kan forsinke tiltak ved feil.

Konsekvens:

Installasjonen kan medføre risiko for vannskader.

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 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1975

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon, ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og WC. Avtrekk på kjøkken.

Merknader: Mekanisk avtrekk fra byggeår. Ventiler i vinduer mot innglasset terrasse. Terrasse må luftes for å føre frisk luft via ventiler i vinduer, det blir varmt i stue og terrasse når solen står direkte på. Vedlikehold og service av eldre mekanisk avtrekk er del av borettslagets vedlikeholdsansvar. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Årsak:

Ventilasjon fra byggeår med mekanisk avtrekk og begrenset tilluft via ventiler i vinduer mot innglasset terrasse gir redusert luftutskifting.

Risiko:

Mangelfull ventilasjon kan gi økt temperatur, kondens og fuktbelastning, særlig ved endret bruk av boligen.

Konsekvens:

Inneklima kan bli svekket og bygningsdeler kan få redusert levetid.

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: Leiligheten har ingen garasje eller uthus. Parkeringsplass ute 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 egenerklæringsskjema.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1975

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 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.

230 V Skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap med plassert i felles gang ved inngangsdør. Skrusikringer av porselen i sikringsskap.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Jordet og ujordet stikkontakter. Noe løse stikkontakter som bør festes. Noe nyere stikkontakter på soverom 2 med åpen ledning. Det er både jordet og ujordet stikkontakter i samme rom. Ved kjøp av brukt leilighet, 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 leiligheten, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskaade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke 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 byggemeldt.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revkvent. Ingen registrert ferdigattest på leilighet/flermannsbolig fra 1975. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for ref pbl § 21-10, femte ledd. Status tatt i bruk. (Det er fremlagt en ferdigattest for Fjellmannsvegen 11, datert 17.10.1975, men denne har bnr 41.)

A/L Revshaug Borettslag: Fellesgjeld kr 3 698 073,- hvorav leilighetens andel er kr 118 516,-. 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, altibox/tv/internett, renter, avdrag og medlemskontingent. Totale felleskostnader kr 5 661,- pr mnd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring 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 befaringen 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: Fasade og vedlikeholdsbehov bør følges opp av borettslaget. Det kan vurderes jevnlig vedlikehold og planlegging av fremtidige tiltak gjennom felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Vinduer og dører bør følges opp av borettslaget. Det kan vurderes vedlikehold eller utskifting av eldre elementer samt justering av dører og utskifting av pakninger og beslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3. Anbefalte tiltak: Takrenner og beslag bør følges opp av borettslaget. Det kan vurderes vedlikehold og eventuell utskifting ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalreovering ved videre oppgradering av boligen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1. Anbefalte tiltak: Kjøkkeninnredning og installasjoner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes justering og feste av skap og benkeplate, etablering av fuktsikring, montering av vannstoppesystem og merking av stoppekran. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Sanitæranlegg bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes merking av stoppekraner og fornyelse av installasjoner ved reovering av kjøkken og våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.2. Anbefalte tiltak: Varmtvannsbereder bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av vannstoppesystem, lekkasjesikring og forbedret tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Ventilasjonsanlegg og lufting bør følges opp av borettslaget. Det kan vurderes service av anlegg og sikring av tilstrekkelig tilluft og avtrekk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
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 av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering av våtrommet ved videre oppgradering 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.
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: Våtrom og membranløsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering av våtrommet. 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.