

Enebolig 1 etasje med sokkel, i rekke
Fykerudlia 10
3684 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 12/08/2025

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 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:44, Bnr: 409, Anr 11
Hjemmelshaver:	Geir Folserås (1/2) og Birgitte Folserås (1/2)
Tomt:	1375,5, fellesområde m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 340. Boligbebyggelse, Nybuåsen boligområde
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2022
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.08.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Bygningen har krypeloft med inspeksjonsluke over garderobeskap på soverom plan 1. Ikke mulig å krabbe på loft.
Oppdragsgiver:	Geir Folserås
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eiet felles tomt med avgrensning for hver boenhet. Beliggende i Fykerudlia Notodden kommune. Ligger i nyetablert område for eneboliger, to-mannsboliger og boliger i rekke. Tomten er opparbeidet med asfalt foran hovedinngang på sokkel, og med plen på baksiden av bolig med tilgang fra terrasse og utvendig trapp.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig i rekke, 1 etasje med sokkeletasje som er opprinnelig bygget i 2022. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med grunnmur av isolerte betongelementer. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Carport på sokkel. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende dobbeltfalset trekledning, trepanel i gesimser på langside, ingen gesimser i gavl. Etagenskiller mellom sokkel og 1. etg av trebjelkelag. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte w-takstoler, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjon er luftet over tak. Krypeloft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig i rekke, 1 etasje med sokkeletasje som er opprinnelig bygget i 2022. Boligen fremstår som bygget med de endringer/oppgraderinger som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Boligen fremstår særdeles velholdt og i meget godt vedlikeholdt. Ryddige uteområder. Boligen kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden den ble bygget i 2022.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Sokkel: Takhøyde er ca 2,42 m

-Hall/mellomgang har malte plater i tak, malte plater på vegger, flis og parkett med varmekabel på gulv. Flis på betonggulv mot grunn ved hoveddør. Spot i tak. Røykvarsler. Skyvedørgarderobe med speil. Hvitmalt, tett furutrapp med eiketrinn til 1.etg. Hånedløper på vegg.

-Soverom 1 har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkett og betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler. Tilluftsventil i tak. To doble garderober.

-Soverom 2 har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkett og betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler. Tilluftsventil i tak. Spot i tak. Inspeksjonsluke for utekran.

-Bod har malte plater i tak, malte plater på vegger, flis på betonggulv mot grunn. Avtrekksventil i tak.

-Bad/WC har malte plater i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Nedsenket dusjnise med mindre gulvflis og sluk. Spot i tak. Avtrekksventil. Vegghengt WC. Dusjarmatur på vegg. Dusjdører av glass. Hvit, slett baderomsinnredning med skuffer. Ett høyskap. Heldekkende servant, speil med lys og kontakt på vegg.

-Vaskerom/teknisk rom har malte plater i tak, malte plater på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis limt utenpå veggplater. Sluk midt på gulv. 200 L varmtvannsbereder med fleksirør og fast el-tilkobling. Umerket hovedstoppekran med trykkmåler. Aggregat og boks for filterbytte til balansert ventilasjon. Vannfordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. 400 V sikringsskap med automatsikringer. Vaskeromsinnredning med hvite, slette overflater. Grå laminert benkeplate med nedfelt utslagskum.

-Utvendig isolert bod har malte plater i tak, malte plater på vegger, noe synlig ytterkledning på vegg. Flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler. Hylleinnredning. Ventil i yttervegg mot carport. Elektrisk leddport med bredde på 1,5 m. Innlagt strøm.

Listverk: Malt listverk. Hulkil taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, tunge MDF-dører med ett speil.

Flate terskler. Dempelist i karm. Noen små justeringer på innerdører må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår 2022. Godt vedlikeholdte overflater med lite eller ingen bruksmerker. Antydning til noe knas i parkett. Noe kosmetisk kryp i listverk, blant annet på gulvlist i soverom 2. Noe bevegelse i parkettgulv ved hard gange, blant annet på soverom 2. Bom i gulvflis i hall mot ytterdør. Antydning til noe små knirk i innvendig trapp.

1.etg: Takhøyde er ca 2,42 m

-Mellomgang er åpent til stue. Malte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Trapp til sokkeletg. Spot i tak. Varmepumpe på vegg i trappeoppgang.

-Soverom har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Varmefolie i gulv. Røykvarsler. Tilluftsventil i tak. Inspeksjonsluke over garderober til krypeloft. To doble garderober. Inspeksjonsluke til utekran inne i garderober.

-Stue/kjøkken åpen løsning har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkett på gulv. Spot i tak. Røykvarsler. Tilluftsventil i tak ved stuedel. Avtrekksventil i tak ved kjøkkendel. Åpent til mellomgang. Vedovn med glass og stålppe. Terrassedør.

-Bad/WC har malte plater i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Nedsenket dusjnise med mindre gulvflis og sluk. Spot i tak. Avtrekksventil. Vegghengt WC. Dusjarmatur på yttervegg- Dusjdører av glass. Hvit, slett baderomsinnredning med skuffer. Ett høyskap, heldekkende servant. Speil med lys, kontakt på vegg.

Listverk: Malt listverk. Hulkil taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Parkettlister i mellomgang stue/kjøkken. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, tunge MDF-dører med ett speil. Flate terskler. Dempelist i karm. Noen små justeringer på innerdører må påberegnes.

Generelt: Overflater fra byggeår 2022. Godt vedlikeholdte overflater med lite eller ingen bruksmerker. Antydning til noe knas i parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bolig i rekke, 1 etasje med sokkeletasje opprinnelig bygget i 2022. Boligen fremstår som bygget med opplysning om følgende endringer i hht standard leveranse 2022:

- Bod er utvidet i carport.
- Elektrisk port i bod.
- Utvidet terrasse plan 1.
- 1 ekstra utekran.
- Varmepumpe.
- Elbillader i carport.
- Asfaltert uteområde med kantstein.
- Utvendig elektriske screens på vinduer.
- Spotter innvendig.
- Varmefolie på soveromsgulv plan 1.
- Platting på grunn foran hoveddør.
- Kledd tak i carport med spot.
- Levegg på platting mot nabo.
- Oppgraderte kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Miele i hht standard leveranse.
- Elfa garderober i entre.
- Høyskap på begge bad.
- Takdusj.

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:	5 431 000,-	
- Fradrag:	133 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	5 298 000,-	5 298 000,-

Tomteverdi:	0,- Fellesområde
-------------	-------------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 3 000 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	2 400 000,- (80%)
-------------------	--------------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 21 739,- med tillegg av felleskostnader.

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
Sokkel etg	63	11	0	11	58	16
1.etg	64	0	0	40	64	0
SUM BYGNING	127	11	0	51	122	16
SUM BRA	138					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Sokkel: Hall/mellomgang, 2 stk soverom, bod, bad/WC, vaskerom/teknisk rom

1.etg: Mellomgang, soverom, stue/kjøkken åpen løsning, bad/WC

BRA-e:

Sokkel: Utvendig isolert bod.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. 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. Ingen merknader om areal. Det er fremlagt opprinnelige plantegninger fra byggeår. Boligen har noe utvidet terrasse på plan 1 og utvidet varm bod fra ca 5 m2 til 11 m2 inne i carport på sokkel. Carport på ca 17 m2 er ikke medtatt i arealberegningen. Rombruken ellers er i overensstemmelse med plantegninger.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Vaskerom er ikke komplett våtrom, kombinert teknisk rom.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:***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
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

12/08/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med grunnmur av isolerte betongelementer. Plastøpt betonggulv mot grunn. Carport på sokkel.

Merknader: Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG iu 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av bolig er del av borettslagets ansvar og inngår i felleskostnader. Nedløp er ført vekk fra grunnmur.

Merknader: Drenering av boligblokken er del av borettslagets fellesansvar.

TG 1 1.4 Støttemurer

Støttemur i tomtegrense av betongelementer, samt mur av stablestein for å ta opp terrengnivå opp mot plen fra sokkel.

Merknader: Ingen. Støttemur er del av borettslagets fellesansvar.

2. Yttervegger

TG 1 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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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.

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende dobbeltfalset trekledning, trepanel i gesimser på langside, ingen gesimser i gavl.

Merknader: Som bygget i 2022. Godt vedlikeholdt. Noe kryp i skjøter på kledningsbord. Det er ikke utstikk på tak i gavl, yttervegg blir ekstra utsatt for fukt uten gavlutstikk. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på boligen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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, ytterdør og terrassedør fra byggeår 2022. Sorte fabrikkmalte fastkarm og husmorvinduer. Sort fabrikk malt hoveddør med sidefelt. Sort fabrikk malt terrassedør med grass held ned på dørbled. Utvendige elektriske screens.

Merknader: Ingen merknader. Det forutsettes at terrassedør med glass helt ned har sikkerhetsglass. Vinduer og ytterdører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte w-takstoler, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjon er luftet over tak. Krypeloft. Stålpipeline over tak. Snøfangere og feietrinn på yttertak.

Merknader: Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Visuelt befart.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Kombinert undertak av diffusjonsåpen duk. Tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjon er luftet over tak. Krypeloft.

Merknader: Godt vedlikeholdt. Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Visuelt befart.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag. Luftekroker på takrenner. Nedløp er ført vekk fra grunnmuren.

Merknader: Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader.

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft uten tilgang.

Merknader: Ingen loft, kun ett krypeloft med inspeksjonsslukke over garderobe på soverom, utilgjengelig.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

1. Terrasseplattning på grunn av impregnerte trebord ved hoveddør på sokkel. Areal ca 11 m2.

2. Terrasse på plan 1 med tilgang fra utvendig tretrapp og bakkenivå, samt terrassedør fra stue. Areal 40 m2.

Terrassegulv av impregnerte trebord, som ligger på trebjelkelag med spongulv og sveisemembran. Rekkverk med høyde 1 m. Glassrekkverk med sorte aluminiumsprofiler. Carport og varm bod under terrasse. Himling i carport under terrasse er kledd med panel og har spot.

Merknader: 1. Terrasseplattning på grunn av impregnerte trebord ved hoveddør på sokkel: Ytterkledningen ligger ned mot terrassebord, slik at den blir fuktutsatt og hindrer luftsirkulasjon på yttervegg. Noe værbitte terrassebord med sprekkdannelser.

2. Terrasse på plan 1 med tilgang fra utvendig tretrapp og fra bakkenivå, samt terrassedør fra stue. Normalt godt vedlikeholdt. Noe usikker luftløsning under del ved varm bod.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Stålppe med vedovn i stue. Vedovn med glass. Feietrinn på yttertak.

Merknader: Ubrukt pipe og vedovn.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Hvitmalt, tett furutrapp med eiketrinn, svingtrapp mellom sokkel etg og 1. etg. Håndløper på vegg.

Merknader: Antydning til knirk i trapp. Antydning til noe knas i parkettgulv.

9. Rom under terreng

9.1 Sov, bod, bad/wc, vaskerom. Delvis under terreng

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Sov, bod, bad/wc, vaskerom. Delvis under terreng - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Rommene ligger delvis under terreng på sokkel. Som bygget. Godt vedlikeholdt.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Sov, bod, bad/wc, vaskerom. Delvis under terreng - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Bom i gulvflis ved hoveddør. Rommene ligger delvis under terreng på sokkel. Som bygget. Godt vedlikeholdt.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng.

Merknader: Ingen registrert fukt i rom under terreng på befaringsdagen.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC sokkel etg

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC sokkel - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, flis på vegger. Spot i tak. Avtrekksventil. Vegghengt WC. Dusjarmatur på vegg. Dusjdører av glass. Hvit, slett baderomsinnredning med skuffer. Ett høyskap. Heldekkende servant, speil med lys og kontakt på vegg.

Merknader: Våtrom fra 2022. Minimale små bruksmerker.

TG 1 10.1.2 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 tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC sokkel - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Nedsenket dusjnische med mindre gulvflis og sluk.

Merknader: Våtrom fra 2022. Minimale små bruksmerker.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2022

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Tilstøtende rom er yttervegg. Nyere våtrom fra 2022 med garanti der vanninstallasjon er sikret med rør-i-rør-system

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2022. Våtrom er godkjent av uavhengig kontrollør.

10.2 Vaskerom/teknisk sokkel etg

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom/teknisk rom sokkel - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, malte plater på vegger. 200 L varmtvannsbereder med fleksirør og fast el-tilkobling. Umerket hovedstoppekran med trykkmåler. Aggregat og boks for filterbytte til balansert ventilasjon. Vannfordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. 400 V sikringsskap med automatsikringer. Vaskeromsinnredning med hvite, slette overflater. Grå laminert benkeplate med nedfelt utslagskum.

Merknader: Vaskerom og teknisk rom fra 2022. Ikke komplett bygget som våtrom. Vaskerommet har gjennomføringer i vegg for stikkontakter, el-tilkobling og varmtvannsbereder. Sikringsskap på vegg og aggregat for ventilasjonsanlegg. Rommet har fin funksjon som vaskerom, men kan ikke benyttes som annet våtrom. Ikke fuget mellom vegg og benkeplate på innredning. Sokkelflis er limt utenpå malte veggplater.

TG 1 10.2.2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom/teknisk rom sokkel - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis limt utenpå veggplater. Sluk midt på gulv.

Merknader: Vaskerom/teknisk rom fra 2022. Ikke komplett bygget som våtrom. Sluk ligger midt på gulv. Ikke tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk. Fall på ca 12 mm. Det antas at det er oppbrettet membran bak list og dørterskel, da våtrommet er godkjent i 2022 av uavhengig kontrollør. For å sjekke dette må list fjernes.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2022

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Tilstøtende rom er yttervegg. Nyere våtrom fra 2022 med garanti der vanninstallasjon er sikret med rør-i-rør-system

Merknader: Vaskerom/teknisk rom og membranløsning fra 2022, ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Det antas at det er brukt våtromsmaling på veggplater. Rommet er godkjent av uavhengig kontrollør. List ved terskel må fjernes for å sjekke om membran er brettet opp.

10.3 Bad/WC 1.etg

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, flis på vegger. Spot i tak. Avtrekksventil. Vegghengt WC. Dusjarmatur på yttervegg- Dusjdører av glass. Hvit, slett baderomsinnredning med skuffer. Ett høyskap. Heldekkende servant. Speil med lys, kontakt på vegg.

Merknader: Våtrom fra 2022. Minimale små bruksmerker. Antydning til gulning av silikonfuger og på baderomsinnredning. Det er vindu i våtsone med treforinger som er vedlikeholdspunkt.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Nedsenket dusjnisje med mindre gulvflis og sluk.

Merknader: Våtrom fra 2022. Bom i gulvflis ved dør. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av terskel mot nedsenket dusjnisje. Ingen tilfredsstillende fall innvendig i dusjnisje. Ingen oppbrett av membran ved dørterskel.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2022

Det er ikke 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 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. Smøremembran. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Tilstøtende rom er yttervegg. Nyere våtrom fra 2022 med garanti der vanninstallasjon er sikret med rør-i-rør-system

Merknader: Våtrom og membranløsning 2022, Ingen tilfredsstillende fall til gulv. Ses i sammenheng med 10.3.1 og 10.3.2. Ingen oppbrett av membran ved dørterskel. Det må gjøres tiltak ved dørterskel for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner til tilstøtende rom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022

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 2022, Norema. Kjøkkeninnredning i vinkel med åpen løsning mot stue. Hvite fabrikkmalte, slette overflater på overskap, underskap og skuffer. Takhøye overskap. Laminert benkeplate med steinimitasjon tilsvarende plate mellom benkeplate og overskap. Lys og kontakt under overskap. Underlimt sort kum i benkeplate. Vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk. Komfyrvakt. Avtrekksvifte ført over yttertak. Integreerte hvitevarer fra Miele. Spot i tak. Avtrekksventil i tak.

Merknader: Kjøkkeninnredning med lite eller ingen bruksmerker. Noe antydning til gulning av silikonfuger på benkeplate.

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 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad, vaskerom og kjøkken fra 2022. Vegghengte wc på begge bad. 200 L varmtvannsbereder med fleksirør og fast el-tilkobling, umerket hovedstoppekran med trykkmåler og vannfordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. på vaskerom/teknisk rom. 2 stk utekraner med innvendige inspeksjonsluker.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjon fra 2022, ikke merket hovedkran. Ingen synlige lekkasjepåvisere til vegghengte toalett.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder med fleksirør og fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk

Merknader: Ingen.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2022

Varmepumpe fra 2022 plassert i trappeoppgang.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2022

Det var sist inspisert ca. 2022

Det var rengjort ca. 2022

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon. Aggregat med boks for filterbyte plassert på vaskerom/teknisk rom. Det foreligger filteravtale. Filter er byttet to ganger årlig. Avtrekk fra kjøkken over tak.

Merknader: Filterbyte bør foretas to ganger årlig. 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.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. vegghengte WC på begge bad.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Boligen har ingen garasje. Det er carport med varm bod. Carport har trehimling med spot, vegger av tre og betong, betonggulv. Gulvareal ca 17 m². Elbillader i carport.

Merknader: Antydning til en liten vannansamling på asfalt utenfor betonggulvet.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2022

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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 er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

400 V skjult elektrisk anlegg fra 2022. Siste tilsyn i forbindelse med bygging 2022. Montert elbillader i carport. Ingen andre endringer.

Merknader: 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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er 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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Registrert ferdigattest på boligen. Nybuåsen Borettslag: Fellesgjeld kr 31 309 792,- hvorav leilighetens andel er kr 2 696 379,-. Det foreligger ingen opplysninger om mulige arbeider og eller vedlikehold som vil medføre økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale kostnader kr 16 649,- pr mnd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarings av leiligheten. Kjøper må sette seg inn i borettslagets vedtekter.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

10.3.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.3.2.
10.3.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.3.3.