

2-roms leilighet i borettslag. 3 etasje
Sagafossveien 21A-H0302
3675 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 07.05.2026

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: 343, Anr 4
Hjemmelshaver:	Elisabeth Susrud
Tomt:	2930,1 fellesareal m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse K 12 arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1964
Fnr:	0

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

07.05.2026

Forutsetninger (hindringer):

Leilighet i blokk, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt.

Oppdragsgiver:

Elisabeth Susrud

Tilstede under befaringen:

Rekvirent sin mor

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 1964. 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 bygningsstype lav blokk, opprinnelig bygget i 1964. Leiligheten fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Leiligheten ligger på plan 3 i boligblokken, men tilgang via trappeoppgang. Leiligheten er pusset opp i 2024 av tidligere eier. Alle overflater tak og vegger er malt i 2024, laminatgulv og kjøkkeninnredning fra 2024. Bad/wc/vaskerom fra 2000-tall med sanitær og vanninstallasjon fra 2024. Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Det er laget åpen løsning på kjøkken, da opprinnelige kjøkkenvegger stengte for lysinnslipp på kjøkken. Leiligheten kan flyttes rett inn i uten påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 03.09.2024, ref grunnbok. Sagafoss borettslag med egne vedtekter. Leiligheten har en oppstillingsplass på asfaltert område. To boder i kjeller og felles vaskerom i kjeller. Boder 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 m.

-Gang har malt betong i tak, betongvegger med malt tapet, høytrykkslaminat på gulv. Døråpner til hovedinngang. Røykvarsler.

-Soverom har malt betong i tak, malte betongvegger med strukturmaling, malte plater med strukturmaling på yttervegg. Høytrykkslaminat på tilfarergulv. Lufteluger i yttervegg.

-Bad/WC/vaskerom har malt betong i tak, våtromsplater på vegger. Flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. sluk i gulv under dusjkabinett. Oppkant ved dørterskel på 50 mm. Avtrekksvifte og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning med skuffer i underskap. Vask bredde 50 cm. Speilskap. Lys og kontakt inne i skap. Åpen vannrørføring med stoppekran.

-Stue/kjøkken åpen løsning har malt betongtak, malt mur/betongvegger, noe malt panel på yttervegg mot innglasset balkong.

Høytrykkslaminat på tilfarergulv. Ventil i vindu mot terrasse. Brannslukningsapparat inne i kjøkkenbenk.

-Overbygget innglasset terrasse har stålplater og malt mur i tak, malte murvegger og sandwichelementer, skyvedørglass av PVC på yttervegg, betonggulv.

-2 stk uinnredet boder i kjeller på betonggulv.

Listverk: Malt listverk, profilerte taklister og glatte kanallister for el-anlegg. Drammen taklister på bad. Glatte gerikter, glatte gulvlist.

kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvit fabrikkmalt MDF-dør med tre speil til bad og soverom. Hvit fabrikkmalt MDF-dør med glass mellom gang og stue. Vanlig dørterskel til soverom. Ingen dørterskel mellom gang og stue. Luftet dørterskel til bad. Generelt: Noe

kosmetisk kryp i listverk. Alle overflater, tak, vegger og gulv er renoveret i 2024. Opprinnelig kjøkkenkrok har fått fjernet vegger og det er laget åpen løsning til stue. Opprinnelige vinduer og terrassedør i stue er pusset ned og malt i 2024. Forskjellige typer gulv. Laminatgulv i gang og soverom flukter ikke på linje. Stedvis små knirk i tilfarergulv. Små normale bruksmerker.

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 1964. Det foreligger opplysninger om følgende endringer.

- Borettslaget har delvis renovert våtrom med opplegg for vaskemaskin, 2000-tall.
- Automatsikringer i sikringsskap, 2000-tall.
- Borettslag har utført innglasset terrasse/balkong, men med uisolerte glass, 2008.
- Vindu på soverom, 2019.
- Gulvflis på bad, 2024.
- Gulvmontert wc, 2024.
- Sanitær og baderomsinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin på bad, 2024.
- Noen nye kontakter, el på bad og kjøkken, 2024.
- Varmtvannsbereider inne i kjøkkenbenk, med Waterguard, 2024.
- Kjøkkeninnredning med hvitevarer, 2024.
- Høytrykkslaminat i alle rom, utenom bad, 2024.
- Innerdører, 2024.
- Malte overflater alle rom, 2024.

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:	3 453 000,-	
- Fradrag:	1 251 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 202 000,-	2 202 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesareal**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 250 000,-

Låneverdi: **1 000 000,- (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 22 727,- 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 3. etg	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 åpen løsning, overbygget og innglasset terrasse.

BRA-e:

Leilighet: 2 stk boder i kjeller.

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.

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:

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

Har bred erfaring som:

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

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

11/05/2026

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.

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: Boligblokk av mur, betong og tegl som bygget i 1964. 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:

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 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.

Vinduer av aluminium i overbygget terrasse, skyvevinduer. Solgardiner innvendig på innglasset balkong/terrasse. Frostet glass på terrasse i brystningshøyde. Terrassedør fra stue til overbygget terrasse fra byggeår. Kostmalt hvit utvendig, hvit innvendig. Husmorvindu i stue fra 1982. Kostmalt hvitt utvendig og kostmalt hvitt innvendig. Fastkarmvindu i stue er kostmalt hvitt utvendig og kostmalt hvitt innvendig. Hvitmalt fabrikk malt vindu på soverom, innadslående vindu fra 2019. Hoveddør er grå med slett overflate. Dørblad med kikkhull.

Merknader: Vindu fra 2019 på soverom, gis TG1. Hoveddør med bruksmerker. Slitasjer på terskel til hoveddør, henger på hengsler og bør justeres, tetter ikke i topp. Resterende vindu og terrassedør fra 1982 er pusset ned og kostmalt i 2024. 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.

Eldre vinduer som er vedlikeholdt i 2024. Manglende isolerende glass i terrassekonstruksjonen gir økt soloppvarming særlig i stue/kjøkken.

Risiko:

Eldre vinduer med begrenset levetid. Høy solbelastning kan gi økt temperatur i stue og på terrasse i perioder med sterk sol, redusert termisk innneklima.

Konsekvens:

Høy varmebelastning fra vinduer på terrasse kan påvirke komfort i tilstøtende oppholdsrom. Kostnader ved eventuell utskifting av eldre vinduer og terrassedør.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Flat takkonstruksjon, tekket med papp. Ingen pipe eller ildsted er operativ 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 1964

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

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flat takkonstruksjon fra 1964. Taktro, tekket med papp. Blokkbebyggelse over 3 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse/balkong ut fra stue. Innglasset terrasse utført av borettslag mellom 2005-2008. Areal 11 m². Mur i tak, yttervegg med leilighetens ytterkledning og sandwichelementer, murgulv. Solgardiner montert innvendig.

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

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

Pipe i leiligheten har blendet røykrør. Ingen operativ pipe eller ildsted.

Merknader: Leiligheten har ingen operativ pipe eller ildsted.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av betong fra byggeår. Tilfarergulv. Brannskille og lydskille av betong som bygget i 1964. Betongtrapp i felles oppgang og til fellesareal i kjeller.

Merknader: Etasjeskiller av betong som bygget i 1964. Tilfarergulvet er etterskrudd i 2024. Noe små knirk i tilfarergulv.

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 1** 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke 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 ventiler som kan åpnes.

Bad/wc/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malt betong i tak, våtromsplater på vegger. Avtrekksvifte i veggkanal. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning med skuffer i underskap. Vask bredde 50 cm. Speilskap. Lys og kontakt inne i skap. Åpen vannrørføring med stoppekran.

Merknader: Våtrom renovert av borettslag 2000-tall. Avtrekksvifte, baderomsinnredning, gulvmontert WC, dusjkabinett og røropplegg fra 2024. I overgang våtromsplate/sokkelflis er det ikke brukt aluminiumsskinne, men overgangen er fuget. Rommet har montert dusjkabinett i tillegg til våtromsplater. Åpen rørføring er skrudd i våtromsplater bak dusjkabinett, men det benyttes dusjkabinett og det dusjes ikke rett på vegg. Rommet bør ikke benyttes uten dusjkabinett.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
- 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 knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/wc/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Oppkant ved dørterskel på 50 mm.

Merknader: Våtrom renovert av borettslag 2000-tall. Det mangler aluminiumsskinne i bunn av veggplater ved oppbrett mot sokkelflis. Lite fall til sluk. Oppbrett ved høy terskel hindrer eventuell lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Gulvflis med sokkelflis er pålimt eksisterende gulvbelegg i 2024. Manglende fugging mellom veggplate og sokkelflis, men gulvbelegg bak. Veggplate står ned mot sokkelflis. Bom i gulvflis. Noe sprang i gulvflis. Noe ymse finish på fugging. Våtrommet er lite og bør ikke benyttes uten dusjkabinett.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2000-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. Våtromsplater fungerer som membraner på vegger. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv under gulvflis fra 2024. Det er ikke boret i tilstøtende rom. Tilstøtende rom er naboelilighet med murvegg og murvegg til soverom. Åpen rørføring i bad/vaskerom.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra renovering 2000-tall. Tetting mellom oppbrettet gulvbelegg og veggplater uten aluskinne er utført av borettslag før renovering i 2024. Gulv er fliset med sokkelflis og tettet mot plater med fugemasse. Åpen rørføring, skrudd i veggplater i våtsone. Rørføring ned i gulv. Rørføring og avløp inne i skap under vask er ført inn i vegg uten mansjett. Våtrommet har montert dusjkabinett og det dusjes ikke rett på vegg, eller rett på gulv. Våtrommet bør ikke benyttes uten dusjkabinett. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2.

Årsak:

Våtrom renoverert på 2000-tall med eksisterende gulvbelegg som membran, vannrør er skrudd i vegg i våtsone.

Risiko:

Liten risiko, våtrom er renoverert på 2000-tall, og det benyttes dusjkabinett som reduserer risiko.

Konsekvens:

Liten og dusjkabinett benyttes, selv om våtrom skal kunne benyttes uten. Generelt liten risiko ved eventuell lekkasje, det er betongvegger bak våtromsplater og betonggulv under gulvflis med belegg som ikke tar skade eventuell utetthet.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2024

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 2024 fra IKEA. Kjøkkeninnredning har overskap i vinkel og underskap i U-form. Slette, hvite høyglans overflater på fronter over og underskap. Sort laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Flis mellom benkeplater og overskap. Avtrekksvifte. Integrert komfyr og koketopp. Lys og stikkontakter under overskap. Montert 50 L varmtvannsbereder fra 2024 inne i hjørneskap på kjøkkenbenk som er lekkasjesikret med waterguard/Aqualarm. Brannslukningsapparat inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Små minimale bruksmerker på kjøkkeninnredning fra 2024. Antydning til knirk i kjøkkengulv.

12. Andre rom

TG iu 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. Fellesarealer vurderes ikke.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2024

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner er visuelt befart. Sanitær og vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra 2024. Gulvmontert wc på bad fra 2024. Opplegg for vaskemaskin på bad fra 2024. 50 L varmtvannsbereder fra 2024 plassert i kjøkkenbenk. Stoppekran på bad og inne i kjøkkenbenk. Vannstoppesystem inne i kjøkkenbenk. Offentlig VA.

Merknader: Eldre avløpsrør og vannrør inne i vegger fra byggeår 1964 som er del av borettslagets ansvar. Ingen stakeluke i leilighet.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

50 L varmtvannstank fra 2024, plassert i kjøkkenbenk med Waterstopp. Lekkasjesikret ved at det er montert vannstoppesystem inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Varmtvannsbereder fra 2024 plassert i kjøkkenbenk med noe liten kapasitet

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 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg på soverom. Avtrekk fra til veggkanal på bad, montert i 2024, og avtrekk fra kjøkken montert i 2024.

Merknader: Det kan oppleves varmt på terrasse, stue og kjøkken når solen står direkte på innglasset terrasse om det ikke luftes. 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.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC fra 2024 på bad.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen garasjer og eller uthus. Det er bod i kjeller på fellesareal. 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 egenerklærings skjema.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1964

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis 2000-tall/2024

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema 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 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.

230 V skjult og åpent elektrisk anlegg opprinnelig fra 1964. Delvis oppgradert ved renovering. Sikringsskap fra 2000-tall med automatsikringer er plassert ute i gang ved hoveddør. Samsvar i el-skap og i boligmappe. Det er lagt opp tre nye kurser i leiligheten i 2013. Elektrisk på bad og kjøkken fra 2024.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Det er eldre og nyere el-anlegg. Det er både jordet og ujordet stikkontakter. 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 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/revirent. Ferdigattest registrert på leilighetsbygget 30.11.1964. Det foreligger ferdigattest på utvidelse og innglassing av balkonger datert 22.04.2008. Sagafoss borettslag: Fellesgjeld kr 370 156,- hvorav leilighetens andel er kr 15 423,-. 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 kostnader kr 4 200,- pr mnd. Inkludert Kabel-Tv.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaringsdag, 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 befaringdagen, 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 befaringdagen, 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.
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: Det bør vurderes bytte av vinduer, vinduer anses utgått på levetid, men er vedlikeholdt i 2024. 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.
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.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Ingen påkrevet tiltak, men våtrommet bør ikke benyttes uten dusjkabinett. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.