

2-roms leilighet i borettslag. 2 etasje
Storgata 17-H0202
3674 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 20/08/2025

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:244, Bnr: 636, Anr 17
Hjemmelshaver:	Jarle Folserås
Tomt:	4816,4 Bykvartal, fellesområde m ²
Konsesjonsplikt:	Nei, ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Bolig/Forretning/Kontor. Planid 287. Jernverkstomta delområde 9
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2006
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.08.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Yttertak inngår som felles i bygningen og er ikke befart, høy bygning. Yttertaket berører ikke leiligheten direkte. Fellesarealer er ikke oppmålt eller beskrevet.
Oppdragsgiver:	Arild Folserås
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Fellestomt som er eid av vannfronten borettslag. Tomten har asfaltert innkjøring med nedkjøring til parkeringskjeller. Uteområde er stor felles takterrasse på plan 2. Ligger i bykvartal i nedre del av Storgata i sentrum på Notodden. På gateplan er det butikk og vinmonopol i bygningen.

OM BYGGEMETODEN:

2-roms leilighet beliggende i 2.etg. Bygning kombinert med næring og boligformål. Oppført i betong og mur. Flat takkonstruksjon. Parkeringskjeller. Felles uteareal på plan 2. Leilighet har tilgang fra trapper og heis i fellesarealer. Utkraget terrasse/balkong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

2-roms leilighet beliggende i 2.etg, opprinnelig bygget i 2006. Leiligheten fremstår som bygget. Normalt vedlikeholdt og med normale bruksmerker. Ingen vesentlige endringer siden byggeår, men overflater i tak og på vegger er malt i 2024. Leiligheten kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Leiligheten har hatt samme eier siden byggeår. Leiligheten selges som dødsbo og det foreligger begrenset med opplysninger. Leiligheten har tilhørende bod foran parkeringsplass nr 17 i parkeringskjeller. Brannvarsling til sentral.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, rekvirents opplysninger, dokumenter fra megler, og PropCloud.

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

Leilighet:

Takhøyde ca 2,51 m. Ca 2,25 m på bad.

-Entre har malt betongtak med V-spor, malte plater på vegger og malte betongvegger. Parkett på tilfarergulv. Intercom til døråpner. Noe innkassing i tak grunnet ventilasjon. Åpent til kjøkken. Panelovn.

-Bod/teknisk rom har malt betongtak med V-spor, malte plater på vegger og malte betongvegger. Gulvbelegg med oppbrett på tilfarergulv. Sluk i gulv. 200 L varmtvannsbereder med stive rør og stikkontakt fra 2006. Merket hovedstoppekran. Sikringsskap med automatsikringer. Boks for filterbytte til ventilasjonsanlegg.

-Stue/kjøkken har malt betongtak med V-spor, malte plater på vegger og malte betongvegger. Parkett på tilfarergulv. Røykvarsler i tak. Brannvarsling til sentral. Åpent til entre og stue. Stuedel har pipe med sotluke uten vedovn og terrassedør. Tilluftsventil på vegg.

-Bad/WC/vaskerom har letthimling i tak med spot, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sluk inne i dusjnise. Avtrekksventil i tak. Vegghengt WC uten lekkasjepåviser. Opplegg for vaskemaskin. Hvit slett badersinnredning med heldekkende servant. Ett overskap, speil og lys med kontakt. Dusjarmatur på vegg mot soverom. Dusjdører med oppkant i bunn.

-Soverom har malt betongtak med V-spor, malte plater på vegger og malte betongvegger. Parkett på tilfarergulv. Tilluftsventil på vegg. Dobbelt garderobeskap. Panelovn.

Listverk: Malt listverk. Drammen taklister. Profilerte gerikter. Glatte parkettlister på gulv. Kosmetisk kryp i listverk. Noen løse gulvlister, blant annet på soverom. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte, slette og lette MDF-dører. Flate dørterskler. Normale bruksmerker på innerdører, karmer og terskler. Noe justering av innerdører må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår. Tak og vegger er malt i 2024. Normale bruksmerker på gulv. Parkettgulv med noe hakk og slitasjer. Antydning til synlige skjøter etter gulvvask. Knirk i gulv, mest fremtredende i bod/teknisk rom, men også noe ellers.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2-roms leilighet beliggende i 2.etg, bygget i 2006. Leiligheten har ingen vesentlige endringer etter byggeår. Det er malt og vedlikeholdt overflater i tak og på vegger i 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:	3 785 000,-	
- Fradrag:	706 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 079 000,-	3 079 000,-

Tomteverdi: 0,- Fellesområde

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 690 000,-

Låneverdi: 1 352 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig 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 24 853,- pluss 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 =Innglasst 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
Leilighet 2. etg	63	5	0	9	59	9
SUM BYGNING	63	5	0	9	59	9
SUM BRA	68					

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:

Leilighet: Entre, bod/teknisk rom, stue/kjøkken åpen løsning, bad/WC/vaskerom, soverom.

BRA-e:

Bod i parkeringskjeller.

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. Leiligheten fremstår som bygget uten endringer. Det er medtatt bod på 5 m² i parkeringskjeller som BRA-e og S-rom. Leiligheten har tilhørende parkeringsplass i kjeller foran bod.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

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

20/08/2025



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. Leilighet ligger i 2.etg etasje.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

TG iu 1.3 Drenering

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Drenering på fellesareal.

Merknader: Leiligheten har ingen drenering. Grunn, drenering og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttemurer.

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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Konstruksjon av mur og betong med statikk fra byggeår. Fiberpusset fasade.

Merknader: Konstruksjon som bygget i 2006. Utvendig fasadepuss krever noe vedlikehold. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

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 2006. Hvite fabrikkmalte fastkarmvinduer og husmorvindu. Hvit fabrikkmalt terrassedør med glass helt ned. Utvendig solavskjerming på vindu og terrassedør. Hvit fabrikkmalt hoveddør. Slett dørblad.

Merknader: Normale bruksmerker. Noe værbitte vinduer utvendig. Husmorvindu subber og bør justeres. Hoveddør subber og bør justeres. Det forutsettes at terrassedør med glass helt ned har sikkerhetsglass.

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Bygningen har felles flat takkonstruksjon. Tekket med membran/papp. Takkonstruksjonen berører ikke leiligheten som ligger i 2.etg.

Merknader: Takkonstruksjonen kan ikke inspiseres. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2006

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

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bygningen har flat felles takkonstruksjonen tekket med membran/papp.

Merknader: Takkonstruksjonen kan ikke befares. Takkonstruksjonen berører ikke leiligheten i 2.etg. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Flat takkonstruksjon med innvendig nedløp. Beslag på terrasse, beslag på fellesarealer, parapetbeslag. Visuelt befart. Noe falmet overflater på beslag.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår. Visuelt befart. Takrenner, nedløp og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikeholdsansvar og felleskostnader.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med tilgang fra terrassedør i stue, areal ca 9 m2. Terrassegulv av betong med pålagt impregnerte trebord. Rekkverk av aluminium og glass med rekkverkshøyde 106 cm.

Merknader: Værbitte og slitte terrassebord med etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold og terrasse med rekkverk er del av borettslagets vedlikeholdsansvar og felleskostnader.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Lettklinkerpipe i stuedel med sotluke uten vedovn. Ubrukt pipe i leilighet.

Merknader: Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av betong mellom boenheter som ivaretar lyd og brannkrav. Antatt tilfarergulv i leiligheten.

Merknader: Noe knirk i gulv. Som bygget i 2006.

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Parkeringskjeller.**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Parkeringskjeller.**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Parkeringskjeller.**10. Våtrom****10.1 Bad/WC/vaskerom****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

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 fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Letthimling i tak med spot, flis på vegger. Avtrekksventil i tak. Vegghengt WC uten lekkasjepåviser. Opplegg for vaskemaskin. Hvit slett baderomsinnredning med heldekkende servant. Ett overskap, speil og lys med kontakt. Dusjarmatur på vegg mot soverom. Dusjdører med oppkant i bunn.

Merknader: Våtrom fra 2006. Normale bruksmerker. Bom/løs veggflis ved vaskemaskin. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er 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 ikke tilfredsstillende.

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

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk inne i dusjnisse.

Merknader: Våtrom fra 2006. Noe misfarging av fuger. Riss i fuge i overgang gulv/vegg blant annet ved dusj. Det er luftet dørterskel, men ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk, fall ca 7 mm. Kant i bunn på dusjhjørne som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluk. Det må gjøres tiltak ved dørterskel for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner til tilstøtende rom. Noe kanting av gulvflis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom mot dusj. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra byggeår 2006. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Sprekk i silikonfuge i overgang vegg/gulv. Ingen tilfredsstillende fall til sluk, og ingen tilfredsstillende løsning ved terskel. Det må gjøres tiltak ved dørterskel for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2006

Det er 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 2006. Kjøkkeninnredning i vinkel og u-form. Åpent mot entre og stue. Hvite, slette fabrikkmalte fronter på overskap, underskap og skuffer med omramming av eik. Ett dobbelt glasskap i overskap. Laminert benkeplate med treimitasjon, nedfelt stålkum. Flis mellom benkeplate og overskap. Kontakt og lys under overskap. Avtrekksvifte koblet sammen med flexit anlegg. Integrerte hvitevarer. Ingen kjøleskap. Stoppekran inne i kjøkkenbenk. Brannslange inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2006 med normale bruksmerker. Mindre slitasjer. Noe bruksmerker på sokler. Løs sokkel som må festes. Ingen råte eller fukt i gulv, men knirk. Det bør monteres vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

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. 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

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 og kjøkken fra byggeår 2006. Merket stoppekran i bod/teknisk rom. 200 L varmtvannsbereder på bod/teknisk rom fra 2006 med stive rør og stikkontakt. Sluk i gulv på bod/teknisk rom. Opplegg for vaskemaskin på bad. Veggmontert WC på bad. Rør-i-rør-system.

Merknader: Våtrom og sanitær fra byggeår 2006. Vegghengt WC med innebygget systerne uten lekkasjepåviser. Leiligheten har ingen fordelerskap for rør-i-rør-system. Må antatt gå ned til fellesareal i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2006, plassert på bod/teknisk rom med stive rør og stikkontakt. Lekkasjesikret ved at den står på gulv med beleg og sluk

Merknader: Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

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. Elektrisk oppvarming og pipe uten vedovn.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2006

Det var sist inspisert ca. 2006

Det var rengjort ca. 2006

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat for filterbytte plassert i teknisk rom/bod. Avtrekk fra bad. Tilluft i stue og soverom. Avtrekk på kjøkken er tilkoblet Flexitavtrekk og går konstant.

Merknader: Ventilasjonsanlegg bør justeres/sjekkes for optimal funksjon og filterbytte bør foretas to ganger årlig. Ved salg av leilighet 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: Leiligheten har ingen eget toalettrom. Vegghengt wc på bad.

14. Garasje – uthus

Leiligheten har ingen garasje eller uthus.

Merknader: Leiligheten har parkeringsplass foran bod nr 17 i parkeringskjeller.

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. 2006

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom/bod. Elektrisk anlegg som installert i 2006 Uten endringer. Varmekabel på bad. Spot i tak på bad. Røykvarsler til sentral.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. 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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av rekvirent. Ingen registrert ferdigattest. Status tatt i bruk. Vannfronten Borettslag: Fellesgjeld kr xx xxx xxx,- hvorav leilighetens andel er kr 765 920,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale felleskostnader kr xx xxx,- pr mnd. Inkl altibox kr xxx,- pr mnd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av leiligheten, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger. Kjøpere må sette seg inn i borettslagets vedtekter og regnskap.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder merknader i pkt 13.1.