

4-roms selveierleilighet
Ryggvegen 4E
3802 Bø i Telemark



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 24/06/2025

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:53, Bnr: 63, Anr 5
Hjemmelshaver:	Kari Snøås Gustavsen (1/2)(1/2) og Rolf Martin Gustavsen
Tomt:	1283,6. Fellesareal m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Detaljregulering for Ryggvegen 2. Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	kr 17 411, årlig + eiendomsskatt kr 12 029,-
Forsikringsforhold:	Via sameie utvendig
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2023
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Leilighet i femmannsbolig, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt. Leiligheten har betongkonstruksjon med terrasse som yttertak, ingen trekonstruksjon å befare innvendig.
Oppdragsgiver:	Kari Snøås Gustavsen
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Tomt på fellesområde er beliggende i Ryggvegen i Bø, Midt-Telemark kommune. Ligger i etablert boligområde med leiligheter og frittliggende eneboliger. Tomten er fellesområde for leilighetene i sameiet. Asfalterte oppstillingsplasser og carporter. Utsikt fra takterrasse. Gangavstand til Bø sentrum.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet i femmannsbolig bygget i 2023. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Leirholdig grunn. Grunnmur av plasstøpt betong med kjeller for fellesarealer og boder. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår, ytterkledning av stående trepanel. Etasjeskiller av betong. Flat takkonstruksjon av betong med takterrasse, teknet med sveisemembran. Takkonstruksjon av plassbygget taksperrer teknet med papp over terrassetak. To stk overbygget terrasser, en ved hovedinngang og en ved stue/kjøkken som har trapp til takterrasse.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i femmannsbolig. Leiligheten fremstår som bygget, ingen endringer. Leiligheten fremstår i meget god stand og godt vedlikeholdt. Lite og minimale bruksmerker. Leiligheten kan flyttes rett inn i uten påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden den ble bygget i 2023. Brannalarm er koblet opp mot vaktelskap.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Leilighet: Takhøyder ca 2,42 m. Ca 2,32 m i entre/gang.

-Entre/gang har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv med varmekabel. Spot i tak, brannalarm.

-Mellomgang har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv med varmekabel, brannalarm, ventil i tak.

-Soverom 1 har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Garderobeskap, tilluftsventil i vegg.

-Soverom 2 har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Garderobeskap, tilluftsventil i vegg.

-Soverom 3 har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv. Garderobeskap, tilluftsventil i vegg.

-Stue/kjøkken åpen løsning har malte plater i tak, malte plater på vegger, laminatgulv med varmekabel. Spot i tak, brannalarm, tilluftsventil i vegg. Terrassedør.

-Bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin har malte plater i tak, malte plater på vegger, flis på gulv med sokkelflis og varmekabel.

Sluk. Fordelerskap for rør i rørsystem, sikringsskap med automatsikringer, ventilasjonskasse for filterbytte, avtrekksventil i tak, vannstoppesystem, 200 L varmtvannsbereider fra 2023 med stive rør og fast el-tilkobling.

-Bad/wc har malte plater i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel mosaikkflis i dusjnise. Sluk i dusjnise. Spot i tak, avsg i tak, veggghengt dusjarmatur, glassdører i dusjnise, veggghengt wc med lekkasjepåviser, sort slett baderomsinnredning med skuffer og med heldekkende servant, speilskap med lys. Kontakt.

-Bod i kjeller har malt betongtak, malte plater på vegger, malt betonggulv. Ventil i yttervegg og i dørblad. Takhøyde i bod på 2,58 m. Vannmåler.

Listverk: Listefritt i tak, glatte malte gerikter, parkettlister på gulv. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite fabrikkmalte slette mdf-dører, flate døterskler. Generelt: Leilighet med overflater fra byggeår, minimale små bruksmerker. Noe knirk i laminatgulv. Laminatgulv går ikke på linje mellom rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighet i femmannsbolig. Leiligheten fremstår som bygget, ingen endringer.

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:	4 969 000,-	
- Fradrag:	79 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 890 000,-	4 890 000,-

Verdi carport som ny i dag:	120 000,-	
- Fradrag:	10 000,-	
= Teknisk verdi carport:	110 000,-	110 000,-

Tomteverdi:		0,- Fellesareal
-------------	--	------------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 4 650 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		3 720 000,- (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 39 076,- 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
Leilighet	109	10	0	141	109	10
SUM BYGNING	109	10	0	141	109	10
SUM BRA	119					

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/gang, Mellomgang, tre stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning, Bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, bad/wc.

BRA-e:

Bod via fellesarealer i kjeller.

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. Det er 1 stk bod i kjeller med tilgang via fellesarealer. Bodens inngår i BRA-e, som S-rom. Leiligheten har takterrasse over hele sin leilighetsdel på 99 m² som inngår i totalt terrasseareal. Det er fremlagt plantegninger som er i hht omsøkt tiltak. Bod/teknisk rom har opplegg for vaskemaskin som vurderes til P-rom, men er ikke våtrom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Bad/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Rekkverk på terrassene på leilighetsplan er 93 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm.

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

24/06/2025



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.

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Leirholdig grunn. Grunnmur av plasstøpt betong med kjeller for fellesarealer og boder.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

TG iu 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Drenering av femmannsboligen er del av sameiets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: Drenering av femmannsboligen er del av sameiets 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 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 stående trepanel.

Merknader: Som bygget i 2023. Noe kvistutslag i ytterkledningen. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten.

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 og terrassedør fra 2023. Sorte, alu-belagt utvendig, hvite innvendig. Fabrikkmalte. Inntrukket i veggliv. Husmorvinduer med faste sidefelt og husmorvinduer, fastkarmvinduer ned til gulv. Hoveddør, hvit fabrikk malt slett dørblad med glass og sidefelt.

Merknader: Vinduer og dører fra 2023 i tilnærmet ny stand. Det forutsettes at vinduer og terrassedør med glass helt ned har sikkerhetsglass. Vinduer og dører er en del av sameiets felleskostnader og vedlikeholdsplikt utvendig.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Flat takkonstruksjon av betong med takterrasse, tekket med sveisemembran. Takkonstruksjon av plassbygget taksperrer tekket med papp over terrassetak. To stk overbygget terrasser, en ved hovedinngang og en ved stue/kjøkken som har trapp til takterrasse.

Merknader: Ingen pipe. Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Visuelt befart. Flat takkonstruksjon av betong. Riss i betong. Noe vannansamling på deler av takterrassen. Fire sluk/avløp på tak som er vedlikeholdspunkt.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flat takkonstruksjon der undertak er sveisemembran i betongkonstruksjonen. Ingen pipe. Sveisemembran er primærtettingen, med beskyttende betong. Sveisemembran under betong kan følgelig ikke inspiseres. Resterende overbygget tretak har pappteiking over terrasser.

Merknader: Svinnsprekker i betongoverflater. Fire stk avløp som er vedlikeholdspunkt. Antydning til noe vannansamling på flat konstruksjon som har takterrasse.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål, grå steel.

Merknader: Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av sameiets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikeholdspunkt på avløp fra takterrasse.

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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Takterrasse på 99 m² med betonggulv. Rekkverk av tre med 2 x 2. Levegg av tre med luftekanal mot naboterrasser. Høyde på levegg og rekkverk 110 cm. 4 avløp i hjørner. Overbygget terrasse på 15 m² ved hoveddør med utvendig trapp av strekkmotall og trevegger. Steniplater i himling, impregnerte trebord med papptekking under mot underliggende bod. Rekkverk av tre med ytterkledning, høyde 93 cm. Overbygget terrasse på 27 m² med tilgang fra terrassedør i stue/kjøkken med utvendig trapp av impregnert tre til takterrasse. Steniplater i himling, impregnerte trebord med papptekking under mot underliggende terrasse. Rekkverk av tre med ytterkledning, høyde 93 cm.

Merknader: TG 2 gis grunnet rekkverk på terrasse under 1 m. TG 1 på resterende. Normale bruksmerker. Vanlig vedlikehold av gulvoverflater må påberegnes. Lav høyde i trapp til takterrasse på 1,58 m. Rekkverk på terrasser er 93 cm og lavere enn 1 m. Det bør monteres håndrekke på trapp til takterrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen pipe og ildsted.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av betong mot underliggende leilighet. Lyd og brannskille av betong. Ingen innvendige trapper.

Merknader: Etasjeskiller med lyd og brannskille som bygget i 2023. Noe knirk i laminatgulv.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom for varig opphold

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

10. Våtrom

10.1 Bad/wc

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.

Bad/wc - Overflate vegger og himling. Bad/wc har malte plater i tak, flis på vegger. Spot i tak, avsug i tak, vegghengt dusjarmatur, glassdører i dusjnise, vegghengt wc med lekkasjepåviser, sort slett baderomsinnredning med skuffer og med heldekkende servant, speilskap med lys. Kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2023. Dokumentert. Lite og ingen bruksmerker.

TG 1 10.1.2 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 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 - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel mosaikkflis i dusjnise. Sluk i gulv i dusjnise. Fall fra bunn av dørterskel til dusjnise på 2,7 cm. Fall fra bunn av dørterskel til sluk på 3,7 cm.

Merknader: Våtrom fra 2023. Dokumentert. Bom i gulvflis. Ingen oppkant ved dørterskel, silikonkant, fall ok.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023
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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra bod/teknisk rom mot dusj. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen. Vanninstallasjoner er sikret med rør i rør system.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2023. Dokumentert.

11. Kjøkken**11.1 Kjøkken****TG 1** 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2023
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 i vinkel fra 2023. Hvite slette overflater på fronter overskap, underskap og skuffer. Takhøye overskap. Sort laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrerte hvitevarer. Lys og kontakter under overskap. Vannstoppesystem i kjøkkenbenk. Komfyrvakt. Avtrekk med kullfilter.

Merknader: Kjøkken fra 2023, minimale bruksmerker. Noe knirk i laminatgulv.

12. Andre rom**Ingen** 12.1 Andre rom

Ingen andre rom i leiligheten. Alle rom er beskrevet i pkt beskrivelse av innvendige overflater. Det er bod på 10 m² i kjeller via fellesområde.

Merknader: Områder på fellesarealer beskrives ikke.

13. VVS**TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc, kjøkken og bod/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin fra 2023.

Vannstoppesystem. Rør i rør system med fordelerskap og lekkasjepåviser i teknisk rom. Stoppekran i vannfordelerskap.

Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom. 200 L varmtvannsbereder med stiver rør og fast el-tilkobling på teknisk rom.

Vegghengt wc på bad. Vannmåler i kjeller.

Merknader: Stoppekran i fordelerskap er ikke merket.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2023, plassert i teknisk rom. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk. Stive rør og fast el-tilkobling.

Merknader:

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

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2023
Det var sist inspisert ca. 2024
Det var rengjort ca. 2023
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 fra 2023. Boks for filterbyte er plassert i bod/teknisk rom. Filterbyte er foretatt to ganger årlig, og bør byttes to ganger årlig. Avtrekk fra bad og teknisk rom, tilluft på soverom og kjøkken. Kullfilter i avtrekk fra kjøkken.

Merknader: Kullfilter på kjøkken er vedlikeholdspunkt. 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: Leiligheten har ingen eget toalettrom. Veggmontert WC på bad.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Ingen garasje. Carport i rekke med ett areal på 13 m². Ligger på fellesareal mot asfaltert område.

Merknader:

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. 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2023

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 fremlagt samsvarserklæring.

230 V skjult elektrisk anlegg fra 2023. Tilsyn i 2024 uten bemerkninger. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom. Hovedstrømskap plassert ved inngang til kjeller. Komfyrvakt. 5 doble utekontakter på takterrasse.

Merknader: Ved kjøp av brukt leilighet, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSPOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. det er registrert ferdigattest på leiligheten 01.09.2023.

Selveierleilighet i Sameie Ryggvegen: Fellesgjeld kr 0,- hvorav leilighetens andel er kr 0,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg og utvendig fasade, forsikring på leiligheten utvendig, og brøyting/strøing vinterstid. Totale felleskostnader kr 2 600,- pr mnd. Inkludert Altibox.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 6.1