

3-roms leilighet i borettslag
Fjellmannvegen 11A-H0101
3675 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 12/06/2024

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:40, Bnr: 31, Anr 4
Hjemmelshaver:	Hilde Brit Lilleskjæret (1/2) og Åge Reidar Lilleskjæret (1/2)
Tomt:	6418,1, fellesområde m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 081. Boligfelt 1-Tinnes og K 13. Boliger.
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.06.2024
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Hilde Brit Lilleskjæret
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Tomten på 6418,1 m² er del av borettslagets fellesområde. Beliggende i Fjellmannveien Notodden. Oppstillingsplasser er asfaltert. Det er grøntanlegg/plen på framside hvor innglasset terrasse er. Parkering uten faste plasser.

OM BYGGEMETODEN:

Tre-roms leilighet beliggende i 1.etg i boligblokk. Boligblokk bygget i 1975, mur, betong, tegl. Borettslaget har overordnet ansvar for utvendig vedlikehold av fasader og yttertak, inkludert vinduer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Tre-roms leilighet beliggende i 1.etg i boligblokk. Boligblokk bygget i 1975. Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, men med behov for vedlikehold av kjøkkeninnredning. Det bør bygges nytt våtrom. Leiligheten har vært utleid siste år og det er noe tobakkslukt inne i leiligheten. Ytterdøren er skadet på dørbblad, men fungerer. Leiligheten kan flyttes rett inn i uten omfattende påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 2002. Den har vært utleid siste året. På parkeringsområdet er det ingen faste tildelte parkeringsplasser eller oppstillingsplasser. Det medfølger ingen garasje på leiligheten. Ved behov for el-billader vil parkeringsplass med slik lader bli prioritert og tildelt av borettslaget.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Leilighet: Takhøyde er 2,37 m, høyde på terrasse balkong er 2,33 m til 2,64 m.

- Gang har malt betong i tak, plater med malt tapet på vegger, parkettgulv. Røykvarsler i tak.
- WC har malt betong i tak, malt MDF på vegger, gulvbelegg. Gulvmontert WC, liten vask med speil. Avtrekksventil i vegg.
- Soverom 1 har malt betong i tak, plater med tapet på vegger, parkettgulv. Skyvedørsgarderobe, brannslukningsapparat. Ventil i vindu.
- Soverom 2 har malt betong i tak, plater med malt tapet på vegger, parkettgulv. Ventil i vindu.
- Kjøkken har malt betong i tak, plater med malt tapet på vegger, parkettgulv. Åpent inn til stue. Ventil i vindu ut til terrasse.
- Stue har halt betong i tak, plater med malt tapet på vegger, parkettgulv. Røykvarsler i tak, terrassedør til innglasset terrasse. Ventiler i vindu mot innglasset terrasse.
- Innglasset terrasse har malt betong i tak, malte murvegger og vegger av malt, liggende trekledning som del av eksisterende yttervegg. Glassvegg med skyvedørvinduer på hele langsiden. Innvendige markiser på glassvegg.
- Bad/vaskerom har malt betong i tak, flis på vegger, flis på gulv. Opplegg for vaskemaskin, avtrekksventil i kasse på vegg.
- Bod i gang har malt betongtak, malte betongvegger, betonggulv med gulvbelegg. Ca 4 m².
- Bod i kjeller er uinnredet, enkel, avdelt bod på ca 2 m².

Listverk: Trehvitt listverk. Profilerte taklister med hjørneklosser, glatte gerikter med hjørneklosser. Parkettlist av eik med unntak av WC, som har malt listverk. Drammen taklist, glatt gerikt, glatt gulvlist. Innerdører: Trehvite, heltre, trefyllingsdører med tre speil. Vanlige terskler. Generelt: Kosmetisk kryp i listverk, og noe løst listverk i tak på kjøkken. Stikkontakter i tak, innfelt i listverk. Noe gjenstående finisharbeider på listverk. Innerdører fra 1980-tall med bruksmerker. Noe løse klinker. Innerdører bør justeres. Generelt: Bruksmerker på alle overflater. Lite bruksmerker på parkett i gang, stue og kjøkken fra 2022. Påkostninger og renovering av overflater må påberegnes. Noe ymse finisharbeider rundt rør og ventil inne på WC. Ytterdør er ødelagt etter innbrudd. Noe små planavvik på gulv. Noe bevegelse i parkettgulv midt på stue. Innglasset terrasse har uisolerte skyvevinduer og glass. Varmt når sola står på. Noe tobakkslukt inne i leilighet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tre-roms leilighet i blokk, opprinnelig bygget i 1975.

- Innglasset terrasse, 2000-tall
- Vinduer i stue og kjøkken, 2001.
- Glass i terrassedør, 2019.
- Vinduer på soverom 2019.
- Parkettgulv, gang stue og kjøkken, 2022.

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:	3 745 000,-	
- Fradrag:	1 740 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 005 000,-	2 005 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 850 000,-

Låneverdi: **1 480 000,- (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 17 619,- (innskudd) + fellesgjeld.

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Leilighet	78	6	21	0	99	6
SUM BYGNING	78	6	21	0	99	6
SUM BRA	105					

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: Gang, WC, 2 stk soverom, stue/kjøkken åpen løsning, innglasset terrasse, bad/vaskerom.

BRA-e:

1 stk bod i gang ved inngangsdør, 1 stk bod 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. Arealer på boder i kjeller er rundet opp til hele arealer. Boder settes som BRA-e. Innglasset terrasse er medtatt som P-rom da den naturlig brukes som del av stue. Settes som BRA-b.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Boligblokka har ingen heis. Det er trapp via fellesområder til kjellerbod. På befaringsdagen var dørblad på ytterdør ødelagt etter innbrudd. Selger har kontaktet sitt forsikringsselskap for utbedring. Det kan bli varmt på innglasset terrasse når sola står på vindusflater. Parkett i gang, stue og kjøkken er byttet ut i 2022 grunnet vannlekkasje i kjøkkenbenk. Skaden er utbedret av borettslagets forsikring. Leiligheten har vært utleid og har tobakkslukt.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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

Byggmester, takstmann og fagskoleingeniør med 41 års erfaring fra byggebransjen som tømmer, forskalings snekker, betongarbeider, jernbinder, tømmerbas, formann, prosjektledelse og skjønnsmann. Søknadsprossedyrer.

12/06/2024

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.

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Boligblokk fundamentert med betong.

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

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: 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 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 mur, betong og tegl. Boligblokk.

Merknader: Boligblokk av mur, betong og tegl som bygget i 1975. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite, fabrikkmalte husmorvinduer på soverom fra 2019. Innadslående husmorvinduer på kjøkken med glass fra 2001. Fastkarmvindu i stue med glass fra 2001. Terrassedør, hvitmalt og rødmalt fra 2000-tall. PVC-skyvedørsglass og fastkarmglass til innglasset terrasse. Innvendige markiser på terrasseglass. Ventiler i vindu ellers. Hoveddør er blå, innadslående, fabrikkmalt med kikkehull.

Merknader: Vindu på soverom fra 2019 gis TG 1. Fastkarmvinduer og husmorvinduer fra byggeår med glass fra 2001 gis TG 2. Terrassedør bør justeres. Terrassedør har bruksmerker. Dørblad på hoveddør har skader. Utvendig fasade, vinduer, terrassedør sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader. Innbygget terrasse har ikke isolerende glass. Varmt på terrasse når solen står på.

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

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1975

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flat takkonstruksjon fra 1975. Taktro. Tekket med papp Blokkbebyggelse over tre etg er ikke inspisert. Fasade med yttertak er borettslagets ansvar og del av felleskostnader.

Merknader: Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Leiligheten har ingen operativ 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 (utvendige og innvendige) og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse/balkong ut fra stue. Innglasset terrasse utført av borettslag antatt mellom 2005-2008. Betong i tak. Yttervegg med leilighetens ytterkledning. Betonggulv. Areal 21 m². Solgardiner montert innvendig.

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

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen pipe eller ildsted.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av betong. Lyd og brannskille av betong.

Merknader: Etasjeskiller av betong som bygget i 1975.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Bad/vaskerom

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malt betong i tak, flis på vegger. Ventil med avtrekk i kasse på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett. Eldre, enkel, hvit baderomsinnredning med helstøpt vask. Ett overskap, speil og lys med kontakt. Stråleovn over dør.

Merknader: Våtrom fra 1980-tall. Bruksmerker og slitasjer. Uferdig finish. Ingen fuge mellom mot tak. Sprekker i flis. Veggflis er felt rundt stikkontakter og rundt ventilasjonskasse. Vask og innredning er løst. Ikke komplett bygget som våtrom, våtrommet bør renoveres.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med sluk under dusjkabinett.

Merknader: Våtrom fra 1980-tall. Uferdig finish. Misfarget fuger og silikonfuger. Ingen tilfredstillende fall fra terskel til sluk. Ingen lufting av dørterskel. Ingen oppbrett av membran ved dørterskel. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til tilstøtende rom som har parkett. Våtrommet bør renoveres.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1980-tall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Ikke boret fra tilstøtende rom. Våtrommet har åpen rørføring både vannrør og avløp, som kommer opp fra gulv. Tilstøtende rom er murvegg mot tilstøtende leilighet.

Merknader: Våtrom og membranløsninger fra 1980-tall. Våtrommet bør renoveres. Ingen oppbrett av membran ved dørterskel. Uferdig og ufaglært membraner og flisarbeid. Avløpsrør og vannrør går igjennom vegg uten mansjett. Våtrommet bør renoveres. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1980-tall

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 1980-tall. Åpen løsning mot stue. Todelt kjøkkeninnredning. Rett innredning på vegg mot stue. Barløsning ved spisegruppe mot stue. Kjøkkeninnredning i vinkel. Overskap av patinert furu. profilert speil. Underskap av patinert furu. Slette skuffer. Speil på skuffer og speil på dørblad. Ett stk høyskap. Glasskap på overskap i barløsning. Laminert benkeplate og nedfelt stålkum med to vasker på kjøkkeninnredning i vinkel. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte. Flis på ene vegg mellom benkeplate og overskap på vegg mot bad.

Merknader: Ingen filter på avtrekksvifte. Bruksmerker på kjøkkeninnredning. Dører og skuffer bør justeres. Løs benkeplate på rett innredning. Løs benkeplate ved siden av komfyr. Det mangler dekkplate på sokkel og dekkplate ved oppvaskmaskin. Eldre fuktmerker inne i kjøkkenbenk etter lekkasje i 2022. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

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. 1975/1980-tall
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert wc i eget rom. Sanitær og vanninstallasjoner fra byggeår og 1980-tall.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken, wc og bad fra 1980-tall. Eldre avløp og vannrør i vegg fra byggeår 1975. Skjulte vanninstallasjoner i vegger og gulv er borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

120 L varmtvannsbereder fra 2018, plassert på gulv inne i hjørne på kjøkkenbenk.

Merknader: Ingen lekkasjesikring. Står ned på parkettgulv. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt. Det bør monteres Water Guard, lekkasjestopper eller lignende.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmesentraler.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1975
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

Merknader: Ingen filter på avtrekk fra kjøkken. Mekanisk avtrekk fra byggeår. Ventiler i vinduer mot innglasset terrasse. Terrasse må luftes for å føre frisk luft via ventiler i vinduer.

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalettrom. Malt betong i tak, malte MDF-plater på vegger, gulvbelegg. Gulvmontert WC. avtrekksventil i vegg, liten vask med speil og lys. Varmeovn. Stoppekran til WC.

Merknader: WC og vask har fin funksjon. Stoppekran til WC er defekt. Avtrekksventil i vegg er felt inn i taklist, og MDF-plater på vegg er tilpasset rundt vannrør til WC. Normale bruksmerker. Noe uferdig finish. Løs klinke på dør til WC. Noe vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen garasje eller uthus. Felles parkeringsplass ute på felles område.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1975

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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 elektrisk-anlegg fra byggeår. Sikringsskap plassert i felles gang ved inngangsdør. Skrusikringer av porselen i sikringsskap.

Merknader: Stikkontakter både jordet og ujordet inne i leilighet. Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ved rehabilitering, vil det komme pålegg om jordet stikkontakter. Siste tilsyn er lenger enn 10 år siden. Eventuell renovering av det elektriske anlegget i leiligheten vil blant annet medføre pålegg om jordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk gir økt belastning.

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 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Revshaug Borettslag A/L: Fellesgjeld kr 3 634 154,- hvorav leilighetens andel er kr 116 468,-. 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. Fjernvarme faktureres separat. Totale felleskostnader kr 4 621,- pr mnd. Tillegg for Altibox på kr 599,-. Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 6.1
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.1
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-