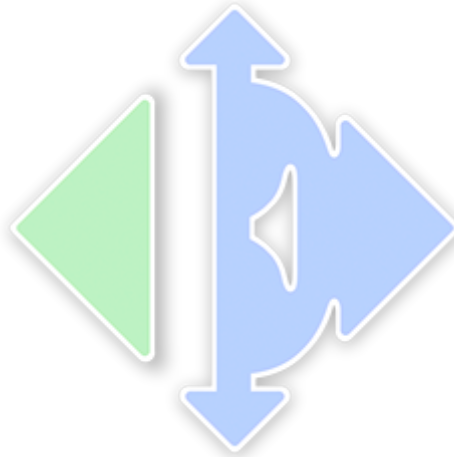


3-roms leilighet i borettslag. Garasje  
Lienveien 55C-H0301  
3678 Notodden



www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 2  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 12 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 5  | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 14/11/2024

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
900 12 125  
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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.   |
| TG 1  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.  |
| TG 2  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen   |

## EIENDOMSDATA:

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:241, Bnr: 455, Anr 17  |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Sondre Wårstulen Flåten (1/2) og Susanne R Leilulfsrud                                 |
| <b>Tomt:</b>                 | 3432,4, fellesområde. Noen fiktive grenser m <sup>2</sup>                              |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei. Ingen boplikt   |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig til anvist parkering   |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig vann   |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig avløp  |
| <b>Regulering:</b>           | Planid 001 Notodden by og 007 «Sætremoen – Silkebyen» av 22.06.1920. Uten bestemmelser |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Ligger i felleskostnader   |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | IF via borettslag  |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Oppgis av megler   |
| <b>Byggear:</b>              | 1966   |
| <b>Fnr:</b>                  | 0  |

## BEFARINGEN:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Befaringsdato:</b>               | 11.11.2024  |
| <b>Forutsetninger (hindringer):</b> | Leilighet i blokk, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt. Der er ikke mulig å undersøke varmtvannsbereder og rundt denne som er innkasset på bad. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>               | Sondre Wårstulen Flåten   |
| <b>Tilstede under befaringen:</b>   | Rekvirent   |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>          | Protimeter MMS2   |

## OM TOMTEN:

Tomten beliggende i Lienveien i Notodden kommune. Ligger i etablert boligområde med blokkbebyggelse, leiligheter og frittliggende eneboliger. Tomten er fellesområde for leilighetene i borettslaget. Asfalterte oppstillingsplasser, plen, grøntarealer. Felles rekkegarasje. Kort vei til Notodden sentrum.

## OM BYGGEMETODEN:

Leilighet i boligblokk bygget i 1966. Boligblokk i betong, mur og tegl. Innglasset balkong.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leilighet i bygningstype lav blokk, opprinnelig bygget i 1966. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Det må påberegnes kostnader til videre normalt vedlikehold. Leiligheten ligger på tredje plan med tilgang via felles trappeoppgang. Boder i kjeller på fellesområder. Vaskekjeller på fellesområder. Ryddige og vedlikeholdte fellesområder. Innglasset terrasse har ikke isolerte vinduer og det blir varmt der på soldager. Leiligheten kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid leiligheten siden august 2023. Felles hovedinngang på bakkeplan med callinganlegg opp til leilighetene.

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

**BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

-Gang har malt betongtak, malt MDF-plater på vegger, laminatgulv. Åpning til stue. Røykvarsler i tak. Callinganlegg ved ytterdør.  
-WC har malt betongtak, malt betongvegger, gulvbelegg. Ventil i vegg. Gulvmontert WC.  
-Bad/vaskerom har malt panel i tak, våtromsplater på vegger, flis på gulv med varmekabel. Avtrekksvifte i kanal over tak. Opplegg for vaskemaskin.  
-Soverom 1 har malt betongtak, malt MDF-plater på vegger og malte murvegger, laminatgulv. Ventil i yttervegg, ventil i vindu. Røykvarsler.  
-Soverom 2 har malt betongtak, malt MDF-plater på vegger og malte murvegger, laminatgulv. Ventil i yttervegg, ventil i vindu. Røykvarsler. Garderobeskap.  
-Stue har malt betong i tak, malte MDF-plater på vegger, laminatgulv. Røykvarsler i tak. Pusset og malt pipe med brannmur og vedovn. Åpning til gang. Åpning til kjøkken. Terrassedør til innglasset terrasse. Ventil i vindu mot terrasse.  
-Kjøkken har malt betong i tak, malte MDF-plater på vegger, laminatgulv. Ventil i yttervegg, ventil i vindu. Ventil i luftkanal ført over tak.  
-Innglasset terrasse har malt betongtak og nedforet, malt platetak. Vegger av malt tegl og malt betong, samt liggende ytterkledning og Sandwichelementer. Betonggulv med teppe. Brannslukningsapparat. Uisolerte skyvedørsglass. Solskjerming på innsiden.  
-3 stk uinnredet boder som har malt betongtak, murvegger/delevegger av tre, betonggulv.  
Listverk: Malt listverk, profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlist. Ytterdør har eldre, glatte gerikter. Ingen taklister i WC-rom. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish som å dekke spikerhull. Overgangslist mellom mur og MDF-panel. Innerdører. Hvite, fabrikkmalte, lette MDF-dører med fire speil. Vanlige dørterskler. Ingen flat dørterskel til bad. Innerdører bør justeres da de subber. Generelt: Godt vedlikeholdte overflater i hele leiligheten. Normale små bruksmerker. Noe små ujevnheter på murvegger og i malt betongtak. Satt på MDF-plater utenpå delevegger og vegger av betong/mur med ekstra utforing på dørkarm ved gerikter. Pipe med vedovn i stue, men ingen sotluke. Sotluke i kjeller på fellesareal. Noe planavvik på gulv, merkbart mellom stue og gang.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Leilighet i bygningstype lav blokk, opprinnelig bygget i 1966. Inndeling av leilighet er som bygget i 1966. Det foreligger opplysninger følgende endringer fra selger:

- innvendige overflater er malt, 2024.
- laminatgulv, 2024.
- vedovn i stue, 2022.
- wc, 2020
- kjøkkeninnredning, 2015.
- våtrom, 2015.
- varmtvannsbereider, 2015.
- innglasset terrasse, 2013.

**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:          | 3 783 000,-        |                    |
| - Fradrag:                    | 1 357 000,-        |                    |
| <b>= Teknisk verdi bolig:</b> | <b>2 426 000,-</b> | <b>2 426 000,-</b> |

Tomteverdi: **0.- fellesarealer**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 890 000,-**

Låneverdi: **1 512 000,- (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 21 236 ,- 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 <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Leilighet   | 70    | 10    | 9     | 0   | 70                   | 10                   |
| SUM BYGNING | 70    | 10    | 9     | 0   | 70                   | 10                   |
| SUM BRA     | 89    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje     | 0     | 17    | 0     | 0   | 0                    | 17                   |
| SUM BYGNING | 0     | 17    | 0     | 0   | 0                    | 17                   |
| SUM BRA     | 17    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

Gang, WC, Bad/vaskerom, 2 stk soverom, stue, kjøkken, innglasset terrasse.

**BRA-e:**

3 stk boder på fellesareal 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. Innglasset balkong/terrasse er satt inn i arealberegningen som BRA-b. 3 stk boder på fellesareal i kjeller, tilhørende leiligheten på tilsammen 10 m<sup>2</sup>, er satt som BRA-e og S-rom. Garasje i felles rekkegarasje på 17 m<sup>2</sup> BRA-e.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Felles vaskekjeller er fellesareal og ikke vurdert. Boder på fellesareal i kjeller er ikke vurdert.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Innbygget terrasse/hagestue har ikke isolerende glass/vindu. Varmt på terrasse og i stue når solen står på. Det er montert innvendige solgardiner på terrassevinduer.

## 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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

14/11/2024

Olav Øyen



## 1. Grunn og fundamenter

### TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

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

**Merknader:** 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 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 1966. 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.

Vinduer av aluminium i innbygget terrasse, skyvevinduer. Solgardiner innvendig på innglasset balkong/terrasse. Frostet glass på terrasse i brystningshøyde. Terrassedør fra stue til overbygget terrasse fra 1987. Kostmalt og hvit utvendig, hvit innvendig. Fastkarmvindu i stue fra 1987. Kostmalt, hvitt utvendig og kostmalt, hvitt innvendig. Hvitmalt, fabrikkmalt vindu på soverom og kjøkken fra 1996. Hoveddør, grå, slett overflate, dørblad med kikkhull, antatt 1990-tall. Ventiler i vinduer.

**Merknader:** Vindu fra 1980/90-tall med normale bruksmerker. Hoveddør med bruksmerker. Slitasjer på terskel til hoveddør, ytterdør bør justeres. Bruksmerker og løs dørvrider på terrassedør. Vinduer og dører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Innbygget terrasse har ikke isolerende glass. Varmt på terrasse når solen står på. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 4. Tak

Flat takkonstruksjon, tekket med papp. Ingen pipe eller ildsted i leiligheten.

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flat takkonstruksjon fra 1966. Taktro. Tekket med papp Blokkbebyggelse over tre etg. Takkonstruksjonen er ikke inspisert. Fasade med yttertak er borettslagets ansvar og del av felleskostnader. Pipe med vedovn i leilighet.

**Merknader:** Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Leiligheten har pipe og ildsted.

Takrenner og nedløp av stål. Alle andre beslag av stål. Ikke befart.

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

## 5. Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen innvendig loft.

## 6. 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 i 2013. Betong i tak, yttervegg med leilighetens ytterkledning og sandwichelementer, betonggulv med teppeflis. Areal 9 m<sup>2</sup>. Solgardiner montert innvendig på terrassevinduer.

**Merknader:** Innglasset terrasse i ok stand, men varmt med solen direkte på vinduene. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 7. Piper og ildsteder

Tegpipe fra byggeår. Pusset og malt pipe og brannmur i stue. Vedovn med glass i stue fra 2022. Sotluke på fellesareal i kjeller.

**Merknader:** Leiligheten har pipe og ildsted. Det er bare observert ett pipeløp med sotluke i kjeller på fellesarealer. Lovligheten av å bruke samme pipeløp i flere leiligheter er ikke vurdert og må vurderes av tilsyn i feievesen. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

## 8. Etasjeskillere

Etasjeskiller av betong. Brannskille og lydskille av betong som bygget i 1966. Betongtrapp i felles oppgang og til fellesareal i kjeller.

**Merknader:** Etasjeskiller/lyd/brannskille mot kjeller og overliggende leilighet av betong som bygget i 1966. Det er ett pipeløp via etasjeskillere mellom leilighetene. Planavvik på ca 15 mm. Det er tydelig planavvik ved åpning mellom gang og stue.

## 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. Boder og vaskekjeller på fellesareal i kjeller.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen rom under terreng. Boder og vaskekjeller på fellesareal i kjeller.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen rom under terreng. Boder og vaskekjeller på fellesareal i kjeller.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad/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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malt panel i tak med spot. Våtromsplater på vegger. Avtrekksvifte i kanal over tak. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider innkasset. Baderomsinnredning med slette, folierte fronter. Heldekkende komposittvask. Overskap med speildører. Lys over overskap. Kontakt på vegg ved overskap/dør.

**Merknader:** Våtrom fra 2015. Ingen dokumentasjon. Åpen rørføring på vegg skrudd i våtromsplater i våtsone. Ymse fuging i overgang veggplater og sokkelflis på gulv. Normale bruksmerker. Hull i veggplater etter skruer som er tettet med fugemasse i våtsone. Avtrekksvifte står mot tak, over dusj, taklister går mot vifte. Kvistutslag på panel i tak. 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.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er 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 varmekabel. Sokkelflis. Sluk i gulv under dusjkabinett.

**Merknader:** Våtrom fra 2015. Ingen dokumentasjon. Ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall til gulv, men oppkant ved dørterskel på ca 30 mm slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom om det er tett bak oppkant. Gulv/vegg ute av vinkel, markerte skjevheter, synlig på gulvflis ved vegg. Ymse fuging på gulv og sokkelflis, og i overgang mellom sokkelflis og veggplater. Ujevnheter og større sprang i gulvflis. Oppkant ved dør er fliset mot dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2015

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, smøremembran under gulvflis. Boret hull fra tilstøtende rom fra stue mot dusjkabinett. Delevegg av mur mot dusjsone.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 2015. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Åpne rørføringer fra vann og avløp fra vask som er skrudd i veggplater i våtsone/dusjsone. Hull i veggplater i våtsone/dusjsone som er tettet med fugemasse. Ymse silikonfuger og fuger i overgang sokkelflis/veggplater. Vegger og gulv av betong som ikke vil ta skade av eventuell vanngjennomtrenging eller lekkasje i rommet. Rommet må benyttes med dusjkabinett. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1. og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2015

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 2015. Takhøye overskap. Hvite, fabrikkklakkerte fronter med speil. 2 stk overskap med glassdører. Laminert benkeplate med tremitasjon. Nedfelt stålkum med to vasker. Kitchen Board mellom benkeplate og overskap. Lys med kontakt under overskap. Kontakter under overskap. Integreerte hvitevarer. Ett dobbelt høyskap på vegg mot stue. Kjøkkeninnredningen har normale bruksmerker. Avtrekksvifte med kullfilter.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning fra 2015 med normale bruksmerker. Det mangler list mellom tak og overskap. Noe løse sokkellister. Det må påberegnes noe justering og vedlikehold. Avtrekk kan om ønskelig føres til yttervegg om det tillates av borettslaget. Avtrekk med kullfilter pr dd.

## 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. 1966/2015  
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke 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 ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC i eget rom fra 2020. Vanninstallasjoner på kjøkken og bad fra 2015. Hovedstoppekransen er i kjeller på fellesarealer. Hovedstoppekransen er merket. Varmtvannsbereder antatt fra 2015 i innebygget benk på bad.

**Merknader:** Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken fra 2015, med synlig eldre avløp inne i kjøkkenbenk. Sanitær og vanninstallasjoner på bad fra 2015. Eldre avløp og vannrør i vegg fra byggeår 1966. Hovedkran til vann er lokalisert. Sanitær og vanninstallasjoner bør ettersees av autorisert rørlegger.

#### TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2015  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

120 L varmtvannsbereder fra ca 2015 plassert i på bad. Lekkasjesikret ved at den står på bad med sluk i gulv.

**Merknader:** 120 L varmtvannsbereder fra ca 2015 plassert i på bad. Bereder er innkasset og det kan ikke inspiseres rundt bereder, kasse har glipe mot gulv.

#### 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

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventil i vindu mot innglasset terrasse, og ventiler i vinduer ellers. Ventil i tak på wc-rom. Ventiler i yttervegger på soverom. Avtrekksvifte på bad i ventilasjonskasse over tak. Avtrekk med kullfilter på kjøkken.

**Merknader:** Det er kullfilteravtrekk på kjøkken som bør føres til yttervegg om det tillates av borettslaget. Det blir varmt på terrasse og stue fra innglasset terrasse når solen står på. Ved salg kan fuktbelastning på leiligheten endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

#### TG 1 13.6 Toalettrom

Gulvmontert WC i eget rom fra 2020. Malt betongtak, malt betong/murvegger, laminatgulv på betonggulv. Ventil i kanal over tak.

**Merknader:** Gulvmontert WC av nyere dato. Malte og vedlikeholdte overflater.

## 14. Garasje – uthus

### TG 2 14.1 Garasje – uthus

Tilhørende garasje på 17 m<sup>2</sup> i rekkegarasje på fellesanlegg. Fundamentert på stedlig grunn. Ringmur av lettklinker med plasstøpt betongplate med plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk med liggende dobbeltfalsset trekledning. Platelagt delevegger. Saltakkonstruksjon med fabrikkfremstilte W-takstoler. Statikk fra byggeår. Taktro av trefiberplater, tekket med papp. En stk aluminiums leddport. Mekanisk port. Innlagt strøm og lys i garasje. Garasje nr 3 fra venstre i rekken ved innkjøring til fellesarealer.

**Merknader:** Garasjeanlegg sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

## 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. 1966

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 observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Elektrisk anlegg opprinnelig fra byggeår 1966, renovert i perioden 2015-2022. Sikringsskap med automatsikringer, plassert ute på felles gang ved trapp, sikringer til naboelighet i samme skap. Overspenningsvern i sikringsskap.

**Merknader:** Opprinnelig el-anlegg fra byggeår 1966. Nyere el- og sikringsskap. Det er ikke oppgitt eksakt år for renovering av el-anlegg, men det oppgis at det er delvis renovert i perioden 2015-2022. Ingen fremlagt dokumentasjon. Det opplyses at sikringer kan løses ut ved overbelastning. 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:**

Egenerklærings skjema 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.

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på leilighet bygget i 1966. Status tatt i bruk. Ferdigattest på garasje datert 20.08.2019 etter vedtak i 2004. Ferdigattest på fasadeendring av innglasset terrasser, datert 15.11.2013 etter vedtak i samme år.

Lienveien 55-57 Borettslag: Fellesgjeld kr 4 362 675,- hvorav leilighetens andel er kr 242 370,-. Det foreligger opplysninger om mulige arbeider og eller vedlikehold som vil medføre økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale kostnader kr 4 951,- pr mnd. Tillegg for altibox kr 599,- pr mnd.

**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 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 alder og merknader i pkt 6.1     |
| 7.1                             | Piper og ildsteder   |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.    |
| 8.1                             | Etasjeskillere   |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1     |
| 10.1.1                          | Bad/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/vaskerom Overflate gulv  |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2. |
| 10.1.3                          | Bad/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 merknader i pkt 13.1.            |
| 13.2                            | Varmtvannsbereder  |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.2.            |
| 13.5                            | Ventilasjon  |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.   |
| 14.1                            | Garasje – uthus  |
|                                 | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 14.1.   |