

Leilighet på plan 2 i sameie
 Hellåsen 26. Snr 16
 3804 Bø i Telemark



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 21/05/2025

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:9, Bnr: 589, Snr 16
Hjemmelshaver:	16. Norsjø Eiendom og Utvikling AS
Tomt:	2440,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse. Folkestad barnehage og kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via sameie
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1977
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.04.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Laila Knutshaug Veum
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt på fellesområde. Beliggende på Hellåsen, Bø i Telemark, Midt-Telemark kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger. Tomten er et fellesområde i sameiet og er flat, opparbeidet med gruset oppstilling, asfalt ved inngangsparti og grøntareal, plen i front av bygningen. Nivåforskjell mot andre leilighetsbygg med mur av stableblokk for å ta opp nivåforskjell. Tomten ligger i umiddelbar nærhet til Folkestad barnehage, Bø sommarland og kort avstand til Bø sentrum. Utsikt mot omliggende fjell og omgitt av natur og skog. Ligger sentralt i landlige omgivelser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fundamentert med ringmur av lettklinker og plasstøpt betonggulv mot grunn. Det er veggkonstruksjon av lettklinker, strukturpusset utvendig. Felt i veggkonstruksjon under vinduer av bindingsverk med liggende dobbeltfalsede trekledning og malte plater. Ytterkledning av liggende dobbeltfalsede trekledning i gavler. Veggkonstruksjonen har tilbygget utvendige boder ved inngangsparti, bodene er konstruert med bindingsverk og ytterkledning av liggende dobbeltfalsede trepanel. Etasjeskiller mellom plan 1 og plan 2 av Lecaplank. Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, teknet med dobbeltkrummet betongstein. Gesimskasser med synlige sperreender og tretakro på langvegger og i gesimskasser på gavler. Pulttakkonstruksjon over utvendige boder og overbygget inngangsparti. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i leilighetsbygg opprinnelig bygget i 1977. Leiligheten fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Leiligheten har eldre normalt godt vedlikeholdte innvendige overflater, med normale bruksmerker. Leiligheten har vært utleieleilighet og er nå nylig seksjonert i sameie for salg. Det må påberegnes noe kostnader til videre vedlikehold. Leiligheten ligger på plan 2. Det er markerte synlige riss i veggkonstruksjon av mur, etter eldre setninger i grunn, dette har vært stabilt i selger sitt eie. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leilighetsbygget siden 2018. Leilighetene har vært i utleie. Leilighetene seksjoneres i mai 2025.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Leilighet: Takhøyde er ca 2,39 m.

-Gang har malte plater i tak, malt panel og malt lettklinker på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Røyk/brannvarsler til sentral i tak. Brannslukningsapparat. Åpning til kjøkken.

-Kjøkken har malte plater i tak, malt lettklinker på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Åpning til gang.

-Stue har malte plater i tak, malt lettklinker på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Vindu fra 2003.

Panelovn. Wifi-nettverk og røykvarsler/brannvarsler til sentral.

-Bad/WC har malte plater i tak i tak, lettklinker med tapet og plater med tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett og sluk i dusjsone.

Avtreksventil i vegg. Rød signallampe til brannalarm i tak. Dusjarmatur på lettklinkervegg mot fellesområde. Dusjforheng. Panelovn på vegg. Gulvmontert WC. Enkel vask med ett enkelt overskap, speil og lys med kontakt.

-Soverom har malte plater i tak, malt lettklinker på vegger og beiset/malt panel på delevegger. Gulvbelegg på betonggulv mot grunn.

-Stue har malte plater i tak, malt lettklinker på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Ventil i vindu. Vindu fra 2003. Panelovn.

Røykvarsler/brannvarsler til sentral.

-Bod har malte plater i tak, malt lettklinker og malte plater på vegger, gulvbelegg på betonggulv mot grunn. Røykvarsler i tak.

Plassbygget hylleinnredning.

Listverk: Malte og beiset listverk. Drammen taklister. Ingen taklister i overgang lecaplank/lettklinkervegg, kjøkken, soverom og stue.

Innerdører: Slette grå dørblad, dempelister i karm, terskler av rustfritt stål. Innerdører antatt fra ca 2015. Det må påberegnes justering på innerdører. Generelt: Eldre overflater fra byggeår. Leiligheten har vært i utleie. Kosmetisk kryp i listverk og noe uferdig finish på listverk. Bruksmerker og merker etter oppheng og ledninger i tak. Hakk i gulvbelegg. Bruksmerker på gulvbelegg. Noe flekker i tak. Normalt vedlikeholdte robuste overflater med noe vedlikeholdsbehov.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighetsbygg opprinnelig bygget i 1977. Bygningsmasse og leiligheter fremstår som bygget. Det foreligger opplysninger om blant annet følgende endringer:

-Kjøkkeninnredning fra ca 2000.

-Montert brannvarslingssystem til brannsentral, 2000-tall

-Husmorvinduer i stue og soverom fra 2003

-Innerdører fra antatt 2015

-Ytterdør, 2015

-Montert solcelleanlegg på yttertak i 2023

-Sikringsskap med strømmåler til hver leilighet, oppgradert i 2025

-Panelovner fra 2025

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:	2 744 000,-	
- Fradrag:	974 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 770 000,-	1 770 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesareal**

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 900 000,-**

Låneverdi: **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 19 149,- 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	47	0	0	0	45	2
SUM BYGNING	47	0	0	0	45	2
SUM BRA	47					

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, kjøkken, stue, bad/WC, soverom, bod.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

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 en felles kald utebod ved inngangsparti på 6 m² som alle 4 leiligheter i nr 26 deler på. Bodene ligger på fellesareal og inngår ikke i arealberegningen. Det er felles vaskerom og gang på plan 2 som er beregnet på seksjonsnummer 12,15 og 16. Seksjonsnummer 11 har tilrettelagt for bevegelseshemming og opplegg for vaskemaskin på bad i leilighet. Felles vaskerom på 5 m² inngår ikke i arealberegningen da det ligger på fellesområder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Snøfangere på deler av yttertak. Yttertak er dekket med solcelleanlegg på ene side. Det kan forekomme noe maur på vårparten. Det er merker i veggkonstruksjonen/mur etter reparering av horisontale riss etter eldre setninger i grunn. Plan 2 har loft uten brannskille mellom leiligheter.

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**

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.

21/05/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunn med fjell og grus. Fundamentert med ringmur av lettklinker og plasstøpt betonggulv mot grunn. Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal.

Merknader: Grunn og fundamentering er del av sameiets fellesareal/ansvar. Større riss i veggkonstruksjonen etter eldre setning i grunn.

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 leilighetsbygget er del av sameiets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: Drenering av leilighetsbygget er del av sameiets ansvar. Leilighetsbygg med plate på mark.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttemurer. Mur av stableblokk for nivåforskjell på tomt.

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 skader, sprekker og råteskade på 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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Det er veggkonstruksjon av lettklinker, strukturpusset utvendig. Felt i veggkonstruksjon under vinduer av bindingsverk med liggende dobbeltfalset trekledning og malte plater. Ytterkledning av liggende dobbeltfalset trekledning i gavler. Veggkonstruksjonen har tilbygget utvendige boder ved inngangsparti, bodene er konstruert med bindingsverk og ytterkledning av liggende dobbeltfalset trepanel.

Merknader: Veggkonstruksjon hovedsakelig av lettklinker fra byggeår 1977. Felt av bindingsverk og trepanel. Etterslep på utvendig vedlikehold. Værbitte overflater på trepanel og plater, på vegger og bod. Det er større horisontale og noen vertikale riss i vegg av lettklinker etter eldre setning i grunn, setningen har vært stabil i selger sitt eie. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av sameiet sitt ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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.

Beiset husmorvindu på kjøkken fra byggeår 1977. Trehvite husmorvinduer fra 2003 på soverom og stue. Utvendig alu.belagt. Ventiler i vinduer. Ytterdør mot fellesområde fra 2015 med grå, slett fabrikk malt dørblad. Det er karm med brannmotstand B30 og lydmotstand på 35 dB.

Merknader: Vinduer fra 2003 og ytterdør fra 2015 gis TG 1. Ytterdør subber og må justeres. Vindu på kjøkken fra 1977. Vindu er ellers i god stand, men noe kondensmerker innvendig og slitasjer og hakk på innvendige karmen. Vindu fra byggeår 1977 er værbitt utvendig. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein fra antatt 1990-tall. Gesimskasser med synlige sperreender og tretaktro på langvegger og i gesimskasser på gavler. Pulttakkonstruksjon over utvendige boder og overbygget inngangsparti. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Ingen pipe.

Merknader: Visuelt befart. Delvis snøfangere på yttertak, takflate ene side har solcellepaneler. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1977

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktro av trebord, tekket med dobbeltkrummet betongstein fra antatt 1990-tall. Solcellepanel på ene side. Ingen pipe. Taktro er inspisert fra loft.

Merknader: Taktro av trebord fra byggeår 1977 i god stand. Taktekking fra antatt 1990-tall med noe etterslep på vedlikehold, værbitt takstein. Yttertak og fasade er del av sameiets vedlikehold og felleskostnader.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, luftehatt. Visuelt befart.

Merknader: Taknedløp må føres vekk fra ringmur. Noe falmet overflater. Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av sameiets vedlikehold og felleskostnader.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra loftsluke med stige i felles gang på plan 2. Loftet har delvis gulv, synlig fabrikkfremstilte W-stoler, synlig taktro av tre. Innlagt strøm med lampe og røykvarsler til sentral. Ventilasjonrør og synlig avtrekksvifte over yttertak. Synlig durgoventil fra våtrom. En synlig gipset gavlvegg. Lufttilgang ved raft. Lufteventil i gavl.

Merknader: Loft som bygget i 1977. Noe isolasjon bør rettes på. Stedvis noe lite lufttilgang ved raft. Ingen brannskille mellom leilighetene på plan 2, men montert røykvarsler mot sentral. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Ingen 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen terrasser, balkonger eller utvendige trapper.

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 mellom plan 2 og plan 1 av Lecaplank. Brann og lydsille i Lecaplank. Betongtrapp i felles oppgang.

Merknader: Etasjeskiller, brann og lydsille som bygget. Generelt planavvik på +/- 9 mm

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.

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/WC****TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling**

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC - Overflate vegger og himling. Male plater i tak, lettklinker med tapet og plater med tapet på vegger. Avtrekksventil. Rød signallampe til brannalarm i tak. Dusjarmatur på delevegg mot kjøkken. Dusjforheng. Panelovn på vegg. Gulvmontert WC. Enkel vask med ett enkelt overskap, speil og lys med kontakt.

Merknader: Våtrom fra 1977. Normale bruksmerker og slitasjer. Nyere veggteppet og nyere sanitær og wc.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 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. Gulvbelegg med oppbrett og sluk i dusjsone.

Merknader: Våtrom fra 1977. Nyere gulvbelegg. Ett hull i gulvbelegg på toppen av oppbrettet kant.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2000-tall
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes 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. Våtromstapet på vegger av lettklinker og vegger med plater. Gulvbelegg med oppbrett på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra kjøkken mot bad. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen. Underliggende konstruksjon er av Lecaplink.

Merknader: Våtrom fra 1977 med nyere membranløsning, nyere våtromstapet og gulvbelegg. Ett lite hull i toppen av oppbrettet gulvbelegg.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2000-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 2000-tall. Rett kjøkkeninnredning på vegg mot bad. Hvite, slette fronter på overskap og underskap med trehvit profilert ramme. Laminert benkeplate med nedfelt stålkum. En skuffeseksjon i underskap. Flis mellom benkeplate og overskap. Lys med kontakt under overskap. Avtrekksvifte til kanal i vegg over tak. Vanlige hvitevarer. Ett høyskap. Åpent til gang. Ventil i vindu.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning med god funksjon. Bruksmerker etter utleie. Noe misfarging av silikonfuger ved vask. Avtrekk i veggør ført over tak kan være kondensutsatt. Noe bruksmerker på gulvbelegg.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Leiligheten har felles vaskerom i 2. etg.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1977/1990-tall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

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 ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner fra byggeår 1977 på bad/WC og antatt fra 2000-tall på kjøkken. Det er gulvmontert WC på bad. Hovedstoppekran på gang i fellesområde 1. etg.

Merknader: Det er eldre kobberør fra byggeår. Eldre sanitær og vanninstallasjoner på bad fra 1977. Hovedstoppekran er ikke merket. Hovedstoppekran er under ombygging og skal flyttes ut i kasse på fellesområde og merkes. Eldre sanitær og kobberør bør etterses av autorisert rørlegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1990-tall

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

300 L varmtvannsbereder fra 1990-tall, plassert på felles vaskerom. Stive kobberør og fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at den står i vaskerom på betonggulv med gulvbelegg og sluk.

Merknader: Eldre varmtvannsbereder. En bereder beregnet på fire leiligheter, derav noe liten kapasitet. Rustdannelser på bereder. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Bereder er del av sameiets ansvar og felleskostnader.

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. 1977

Det var sist inspisert ca. 1990-tall

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad over tak, avtrekksvifte fra kjøkken til kanal over tak.

Merknader: Mekanisk avtrekk på bad må være påslått og ikke slås av da kanalføringer over tak er kondensutsatt og avtrekksrør til kjøkken over tak er kondensutsatt. Ved salg av leilighet kan fuktbelastning på leiligheten endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen garasje eller uthus, men utvendig kald bod på fellesareal.

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. 2025

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1977/2025

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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang på fellesområde. Automatsikringer fra 2002. Separat strømmåler til alle leiligheter, plassert i gang på fellesområder, fra 2025.

Merknader: Siste tilsyn i 2025 med mindre avvik som er rettet. Stikkontakter kan med fordel strammes der de står på panel. Jordet og ujordet stikkontakter. 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 ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Registrert midlertidig brukstillatelse på leilighetsbygget i 22.08.1977. Det foreligger tegninger fra byggeår.

Sameiet Hellåsen: Fellesgjeld kr 0,- hvorav leilighetens andel er kr 0,-. Det foreligger planer om utvendig vedlikehold slik som maling av murfasade og inngangsparti samt rengjøring av yttertak. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer: Internett, strøm og nettleie på fellesareal, smart org pluss, årlige servicekostnader, byggforsikring, snømåking og strøing, kommunale avgifter, vask av fellesarealer, avsetting av sum til vedlikehold (denne kan bli justert). Totale felleskostnader pr dd ca kr 2 304,- pr mnd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av leiligheten og leser selgers egenerklæring om denne foreligger. Kjøper må sette seg inn i sameiets 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.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.