

3-roms leilighet i borettslag
Eikeskartunet 28
3684 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 31.03.2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 gjestående 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 ferdiggattest, 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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:42, Bnr: 636, Anr 7
Hjemmelshaver:	Berit Jensen
Tomt:	10542,1, fellesområde m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse. Eikeskar boligområde felt D
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2018
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.03.2026
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	John Gauslå
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt på fellesareal. Beliggende i Eikeskartunet, Notodden kommune. Ligger i nyere etablert område for frittliggende eneboliger og flermannsboliger. Tomten er skrå og flat, tilpasset sokkel. Fjellgrunn. Uteområde er opparbeidet med gressplen og asfalt. Asfaltert parkering på anvist plass på fellesområde i tillegg til carport.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet i flermannsbolig, fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fjellgrunn. Bygningen er fundamentert med mur av plasstøpt betong. Carport og boder på bakkenivå. Leiligheten ligger på plan 1. Konstruksjon av bindingsverk. Energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkleddning av stående trepanel. Saltakkkonstruksjon med statikk fra byggeår, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Leilighetens inngangsparti har overbygg fra svalegang på plan 2. Lyd og brannskille fra byggeår.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet på plan 1 i flermannsbolig, opprinnelig bygget i 2018. Leiligheten fremstår som bygget. Mindre normale bruksmerker. Vanlig vedlikehold må påberegnes innvendig. Utvendig er det borettslaget som har ansvar for vedlikehold som del av fellesutgiftene. Leiligheten kan flyttes rett inn i uten nødvendige påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Leiligheten selges som dødsbo og det foreligger derfor begrenset med opplysninger på leiligheten.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Leilighet: Takhøyde er ca 2,49 m, ca 2,25 i nedsenket himling.

-Gang/entré har malte plater i tak, malte plater på vegger, flis på gulv med varmekabel.

-Soverom 1 har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Panelovn. 3 stk doble garderobeskap. Tilluftsventil på vegg.

-Soverom 2 har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Panelovn. Ett stk garderobeskap. Tilluftsventil på vegg.

-Bod/teknisk rom har malte plater i tak, malte plater på vegger, gulvbelegg med oppkant på vegg på 6 cm, og kant ved dørterskel på 10 mm. Sluk i gulv. Fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. 200 L varmtvannsbereider med stive rør og fast el-tilkobling fra 2018. Umerket hovedstoppekran. Vannstoppersystem. Aggregat og filterboks med inspeksjonsluke for balansert ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil i tak. Brannslukningsapparat. 400 V/230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2018.

-Bad/WC/vaskerom har malte plater i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Mindre flis med sluk i dusjnise. Avtrekksventil i tak. Dusjarmatur på vegg mot kjøkken med glassdører. Vegghengt WC i egen kasse med lekkasjepåviser. Opplegg for vaskemaskin. Hvit slett baderomsinnredning med skuffer i underskap, bredde 60 cm. Heldekkende servant. Speil med lys. Kontakt på vegg i våtsone. Vannstoppersystem ved vaskemaskin.

-Stue/kjøkken åpen løsning har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Avtrekksventil over kjøkkenskap. Tilluftsventil på vegg. Vedovn med glass som står på glassplate. Stålpipen. Panelovner. Terrassedør.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Noe uferdig finish på listverk.

Innerdører: hvite fabrikkmalte, tunge MDF-dører med ett speil. Flate dørterskler. Normale bruksmerker på innerdører. Noe justering av innerdører må påberegnes. Glass i dørblad mellom entré og stue. Glassdør går noe trangt og subber. Generelt små hakk og flekker på dørblad. Generelt: Overflater fra byggeår med nyere overflater på soverom 1. Noe bruksmerker og flekker på overflater. Flekker i tak.

Noe flekker og hakk på vegger. Noe mer bruksmerker på parkettgulv, blant annet i stue som har konsentrerte slitflekker og ved kjøkkenbenk. Generelt planavvik målt over hele rom +/- 8 mm. Røykvarsler er fjernet på befaringdagen. Vanlig vedlikehold må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighet på plan 1 i flermannsbolig, opprinnelig bygget i 2018. Leiligheten fremstår som bygget. Ingen vesentlige endringer.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 883 000,-	
- Fradrag:	218 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 665 000,-	2 665 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 350 000,-

Låneverdi: **1 080 000,- (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 15 000,- med tillegg av felleskostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet	79	11	0	12
SUM BYGNING	79	11	0	12
SUM BRA	90			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Leilighet: Gang/entré, 2 stk soverom, bod/teknisk rom, bad/WC/vaskerom, stue/kjøkken åpen løsning.

BRA-e:

Utvendig kald bod med tilgang fra carport på sokkel.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. 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 ikke fremlagt noen tegninger av leiligheten. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringdagen. Leiligheten har carport på sokkelplan på 29 m² som ikke inngår i arealberegningen. Leiligheten har utvendig kald bod på 11 m² med tilgang fra carport, boden inngår i arealberegningen som BRA-e.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak (borettslagets ansvar). Det må monteres tilbake brann/røykvarslere.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømmer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømmer
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

16/04/2026

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. Fjellgrunn. Bygningen er fundamentert med plasstøpt betong.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

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 berører ikke leiligheten. Dreneringen er ikke tilstandsvurdert, da denne ligger skjult i grunnen og er del av borettslagets felles ansvar. Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår. Ikke tilstandsvurdert. Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Visuelt befart. Konstruksjon av bindingsverk. Energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av stående trepanel. Trepanel i gesimser.

Merknader: Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, ytterdør og terrassedør fra byggeår. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer og fastkarmvinduer. Inntrukket i vegggliv. Hvit fabrikkmalt terrassedør. Inntrukket i vegggliv med glass i brystningshøyde på 30 cm. Svart fabrikkmalt hoveddør som er inntrukket i vegggliv, med slett dørbblad og kikehull.

Merknader: Vinduer og dører med normale små bruksmerker. Terrassedør henger og subber litt og bør justeres. Hoveddør kan med fordel strammes så den tetter mot karm. Vinduer og dører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon med statikk fra byggeår, tekket med dobbeltkrummet betongstein. Leilighetens inngangsparti danner overbygg fra svalegang på plan 2. Stålpipa.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Utilgjengelig. Yttertak berører ikke leiligheten direkte. Ingen snøfangere på yttertak. Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Viser til pkt 4.1. Utilgjengelig yttertak som ikke berører leiligheten direkte. Taktro/undertak fra byggeår.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Utilgjengelig. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål Takfotbeslag, mm fra byggeår. Visuelt befart fra bakkenivå. Berører ikke leiligheten direkte.

Merknader: Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasseareal på 12 m², hvorav alt er overbygget areal. Tilgang fra terrassedør i stue/kjøkken. Rekkverk av tre med liggende rekkverksspiler. Rekkverkshøyde 99 cm. 20 mm mellom rekkverksspiler. To felt i rekkverk med glass. Himling på terrasse av steniplater. Vegger av ytterkledning. Impregnerte, beiset terrassebord.

Merknader: Normale små bruksmerker. Noe værbitte overflater på gulv og topprekke. Vanlig vedlikehold må påberegnes. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

7. Piper og ildsteder

TG 1

7.1 Piper og ildsteder

Vedovn i stuedel med glass som står på glassplate. Stålpiper.

Merknader: Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 1

8.1 Etasjeskillere

Trebjelkelag mot kjeller/carport. Etasjeskiller av trebjelkelag mot overliggende leilighet. Lyd og brannskille fra byggeår. OK statikk. Ingen innvendige trapper.

Merknader: Kun målt små planavvik over hele rom på +/- 8 mm.

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/wc/vaskerom

TG 1

10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/wc/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, flis på vegger. Avtrekksventil i tak. Dusjarmatur på vegg mot kjøkken med glassdører. Vegghengt WC i egen kasse med lekkasjepåviser. Opplegg for vaskemaskin. Hvit slett baderomsinnredning med skuffer i underskap, bredde 60 cm. Heldekkende servant. Speil med lys. Kontakt på vegg i våtsone. Vannstoppersystem ved vaskemaskin.

Merknader: Våtrom fra 2018. Normale bruksmerker. Noe flekker og misfarging av fuger.

TG 1

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 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/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Mindre flis med sluk i dusjnise.

Merknader: Våtrom fra 2018. Normale bruksmerker. Flekker og noe misfarging av fuger. Ingen oppkant ved luftet dørterskel, men tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018
 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 som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Tilstøtende rom er annen leilighet og dusjarmatur ligger mot kjøkkenbenk. Vanninstallasjoner er sikret med rør-i-rør-system og med vannstoppersystem ved vaskemaskin.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2018. Mansjetter på vegg inne i baderomsinnredning bør sjekkes av rørlegger da tilkoblingsboksene er synlige og det ikke er mansjett på avløpsrør i vegg. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2018
 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. Åpen løsning mot stue. Hvite, slette fabrikkmalte overflater på overskap og underskap. Laminert benkeplate med steinimitasjon. Nedfelt stålkum Avtrekksvifte og komfyrvakt. Lys og kontakt under overskap. Integreerte hvitevarer. Vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra byggeår 2018 med små minimale bruksmerker. Ingen sprutplate bak kum og koketopp. Noe slitasjer på gulv ved kjøkkenbenk.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningdelen eksisterer ikke.

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

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sanitær og vanninstallasjoner visuelt befart. Sanitær og vanninstallasjoner på bad og kjøkken og bod/teknisk rom fra 2018. Vegghengt wc i egen kasse med lekkasjepåviser på bad. Opplegg for vaskemaskin på bad. Bod/teknisk rom har fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser, 200 L varmtvannsbereder med stive rør og fast el-tilkobling fra 2018. Umerket hovedstoppekran. Vannstoppersystem. Det er også vannstoppesystem på bad og i kjøkkenbenk. Offentlig VA.

Merknader: Hovedstoppekran bør merkes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder med stive rør og fast el-tilkobling fra 2018. Lekkasjesikret ved at den står på gulvbelegg med sluk i gulv.

Merknader: Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere energiforbruk.

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

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2018

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon fra byggeår. Tilluftsventiler på soverom. Avtrekksventiler på bod/teknisk rom, kjøkken og bad. Aggregat med boks for filterbytte plassert på bod/teknisk rom.

Merknader: Ventilasjon fungerte på befaringdagen. Filterbytte bør utføres to ganger årlig. Kanaler bør renses for støv.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Ingen frittstående garasje. Carport på 29 m² gulvflate på fellesareal. Bod på 11 m² med tilgang fra carport tilhørende leiligheten. Carporten har Steniplater i himling, pusset betongvegger og betonggulv. Kald bod.

Merknader: Fellesarealer vurderes ikke.

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. 2018

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.

400/230 V skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2018. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. 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. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av leiligheten, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke 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.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revkurent. Registrert ferdigattest 09.09.2019 på leilighet/flermannsbolig etter gitt midlertidig brukstillatelse i 2018.

Eikeskartnet Borettslag: Fellesgjeld kr 29 969 100,- hvorav leilighetens andel er kr 1 736 000,-. 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 og Altibox. Fjernvarme faktureres separat. Totale felleskostnader kr 14 016,- pr mnd, inkl-tv/bredbånd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaringsdagen, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger. Kjøper må sette seg inn i borettslagets vedtekter.

NS 3600:2018 – "Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig" – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringsdagen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: