

Leilighet i borettslag. 3-roms
Hellebrekkevegen 6-H0303
3675 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 18/01/2025

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. * 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:240, Bnr: 410 Anr 26
Hjemmelshaver:	Berit Skogholt
Tomt:	10181,6 eiet, fellesarealer m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Plan 140. Boliger. Et område mellom O. Bjålands gt/Anundskåsveien og Tinnåa
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	IF via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1973
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.01.2025
Forutsetninger (hindringer):	Leilighet i blokk, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt der det er mulig.
Oppdragsgiver:	Berit Skogholt
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet i lav boligblokk bygget i 1973. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur av plasstøpt betong med kjeller. Boligblokk i betong, mur og tegl. Innglasset balkong. Flat takkonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i bygningstype lav blokk, opprinnelig bygget i 1973. Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, men noe behov for renovering av slitte overflater og våtrom som beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Noen endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Leiligheten er daglig bebodd og er røykfri, det er også røykfrie områder på alle fellesarealer i blokka. Det må påberegnes noe kostnader til videre normalt vedlikehold. Leiligheten ligger på plan 3 og har tilgang via oppgang med trapp. Ingen heis i bygningen. Boder i kjeller på fellesområder. Vaskekjeller på fellesområder. Bomberom i kjeller på fellesområde. Ryddige og vedlikeholdte fellesområder. Innglasset terrasse/balkong 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 24.01.2008. Det er tilhørende to boder på fellesareal i kjeller. Selger har kun brukt den ene siden 2008. Boligblokken har bomberom i kjeller.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Takhøyde i leilighet er ca 2,45 m.

-Gang har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Røykvarsler i tak. Ringeklokke. Kikkeshull i ytterdør. gang i vinkel åpent til stue og åpent til kjøkken. Brannslukningsapparat.

-Soverom 1 har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Plassbygget garderobeskap.

-Soverom 2 har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Plassbygget garderobeskap. Tilgang til innvendig bod. Røykvarsler i tak.

-Bad/vaskerom har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Noe flis på vegg bak dusjkabinett. Flis på gulv uten varmekabel. Ventil i vegg til felles luftekanal. Stråleovn over dør. Opplegg for vaskemaskin.

-WC-rom har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Ventil i vegg til felles kanal. 110 L vegghengt varmtvannsbereder. Gulvmontert WC og vask. Stoppekran til WC.

-Kjøkken har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Ventil i yttervegg, ventil i vindu. Ventil i vegg til felles luftekanal.

-Stue har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Terrassedør til innglasset balkong.

-Bod har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. plassbygget hylleinredning.

-2 stk tilhørende boder i kjeller har malt betong i tak, malt betong på vegger, betonggulv. Tilgang fra fellesareal via trapp.

Listverk: Malt listverk, Drammen taklister. Glatte gerikter. Profilerte gulvlister. Ingen taklister i innvendig bod og glatte gulvlister i innvendig bod. Innerdører: Malte og umalte eldre, slette finerdører fra byggeår. Vanlig dørterskel. Bruksmerker og slitasjer på innerdører. Innerdører må justeres. Flat dørterskel til bad og WC. Buet åpning med profilert listverk mellom gang og kjøkken og mellom gang og stue. Generelt: Eldre overflater med bruksmerker. Flekker i tak. Falmet og gulnet maling i tak. Hakk og bruksmerker på vegger og gulv. Mest slitasje på vegg i gang mellom WC og bad og vegg i stue. Noe etterslep på vedlikehold av innvendige overflater, listverk osv. Noe kryp og gliper i listverk. Gulvbelegg i innvendig bod er fra byggeår. Gulvbelegg i resterende rom er nyere enn byggeår. Flexislange fra avtrekk på kjøkken ligger synlig på overskap og er ikke innkasset.

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 1973. Inndeling av leilighet er som bygget i 1973. Det foreligger opplysninger om følgende endringer fra selger:

-Vinduer, 1998.

-Gulvbelegg, 1990-tall.

-Kjøkkeninnredning, 2000.

-Avtrekk fra kjøkken til yttervegg, 2008.

-Innglasset terrasse, ca 2008.

-Renovert sikringskap med automatsikringer, 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:	4 515 000,-	
- Fradrag:	2 090 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 425 000,-	2 425 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 450 000,-

Låneverdi: **1 160 000,- (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 15 761,- 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 3. etg	71	12	9	0	80	12
SUM BYGNING	71	12	9	0	80	12
SUM BRA	92					

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 i 3.etg: Gang, 2 stk soverom, bad/vaskerom, WC-rom, kjøkken, stue, bod.

BRA-e:

2 stk tilhørende boder i kjeller på fellesareal.

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, og inngår som P-rom. Det er to stk enkle boder i kjeller som settes til S-rom. Felles vaskerom i kjeller som det opplyses om at mulig er ute av drift, leiligheten har opplegg for vaskemaskin på badet. Bodene i kjeller inngår i BRA-e og som S-rom. Felles vaskekjeller inngår ikke i arealberegningen, det er del av fellesarealer.

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:

Overbygget/innbygget terrasse/balkong har ikke isolerende glass/vindu. Det er varmt på terrasse og i stue når solen står på. Det er montert innvendige solgardiner på terrassevinduer. Hovedstoppekran er ikke lokalisert. leiligheten har ingen stoppekran.

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.

18/01/2025

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 1973. Noe rimfrost på teglvegger ut fra vegger ved innglasset terrasse/balkong. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av aluminium i overbygget terrasse, skyvevinduer. Solgardiner innvendig på innglasset balkong/terrasse. Frostet glass på terrasse i brystningshøyde. Terrassedør fra stue til overbygget terrasse som er hvit og fabrikkmalte fra 1998. Fastkarmvinduer som er hvite og fabrikkmalte i stue fra 1998. Ventilene i vinduer. Resterende vinduer på soverom og kjøkken er hvite, fabrikkmalte husmorvinduer fra antatt 1998. Vinduene har ventilene. Hoveddør er grå og slett med kikkehull antatt fra 1990-tall

Merknader: Normale bruksmerker. Løs dørklinke på terrassedør. Mangler noe propper til skruer. Bruksmerker og hakk på terrassedør. Innbygget terrasse har ikke isolerende glass. Varmt på terrasse når solen står på. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG iu

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

Merknader: Høy blokkbygning uten tilgang. Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Visuelt befart.

TG iu

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1973

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flat takkonstruksjon fra 1973. Taktro. Tekket med papp Blokkbebyggelse over fire etg. Takkonstruksjonen er ikke inspisert. Fasade med yttertak er borettslagets ansvar og del av felleskostnader.

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

TG iu

4.3 Renner, nedløp og beslag

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

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

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse/balkong ut fra stue. Innglasset terrasse utført av borettslag i ca 2008. Betong i tak, yttervegg med leilighetens ytterkledning, tegl og sandwichelementer, betonggulv med teppeflis. Areal 9 m2. Solgardiner montert innvendig på terrassevinduer.

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

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen pipe og ildsted.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av betong. Brannskille og lydskille av betong som bygget i 1973. Betongtrapp i felles oppgang og til fellesareal i kjeller.

Merknader: Etasjeskiller/lyd/brannskille mot overliggende og underliggende leilighet av betong som bygget i 1973.

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. Boder og vaskekjeller på fellesareal i kjeller vurderes ikke.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

10. Våtrom

10.1 Bad/vaskerom

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malt betongtak, betongvegg med malt tapet og delevegg av tre med gipsplater og malt tapet. Noe flis over vask og bak dusjkabinett. Dusjkabinett, vask med enkel skapinnredning. Overskap med speil og lys. Varmeovn/stråleovn på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg til innvendig kanal.

Merknader: Eldre våtrom. Ikke komplett bygget som våtrom. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Gulvareal på ca 2,7 m², hele rommet er våtsone. Usikker tettelsning i overgang vegg/sokkelflis. Usikker tettelsning bak dusjkabinett. Sprekk i fliser bak dusjkabinett. Hull i fliser bak dusjkabinett. Ufullstendig utført. Eldre fuktskjolder i skap under vask. Tapet løsner ved vask. Våtrommet må renoveres.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er 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 påvist flekker eller andre skader.

Bad/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv uten varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Sokkelflis mot vegg. Oppkant ved dørterskel på ca 80 mm. Fall fra topp flis ved dørterskel til fremkant av dusjkabinett på ca 22 mm.

Merknader: Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom. Ingen tilgang til sluk da front på dusjkabinett ikke lar seg demontere. Dusjkabinett kan ikke flyttes grunnet vask og vaskemaskin. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Usikker tettelsning i overkant vegg/sokkelflis. Det er oppkant ved dørterskel på ca 80 mm og fall fra dørterskel til sluk slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Våtrommet må renoveres.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1973

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

Det er ikke 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. Ingen membran på vegger, malt tapet. Antatt smøremembran på betonggulv under flis. Boret hull fra tilstøtende rom fra WC mot dusjkabinett. Det er ikke registrert fukt inne i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Eldre våtrom og membranløsning antatt fra 1970/1980-tall. usikker og utett membranløsning. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet må renoveres.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 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 ca år 2000. Montert brukt i ca 2010. Todelt kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredning i vinkel mot WC og stue. Rett innredning mot soverom 1. Fronter av eik. Profilerte speil på overskap og underskap, samt skuffer. Ett stk høyskap. 2 stk skapdører med glass. Grå laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte til yttervegg. Åpent til gang. Gulvbelegg på betonggulv. Ventil i yttervegg og ventil i vindu. Flis på vegg bak stekeovn og vaskekum.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning i OK stand med bruksmerker og slitasjer. Noe justering av dører og skuffer må påberegnes. Løst armatur på vaskekum. Noe manglende fuging i benkeplate/vegg. Flexirør fra avtrekksvifte er ikke innkasset. Ligger synlig på overskap. Delvis montert list på topp av overskap. Listverk og topp av overskap mangler. Flis på vegg er limt på sponplate og har sprekkdannelse. Det har forekommet noe drypp inne i kjøkkenbenk som er utbedret av rørlegger. Noe løse sokler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1973/2000-tall
 Hovedstoppekransen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC i eget rom. Nyere wc. Vanninstallasjoner på kjøkken fra ca 2008. Vanninstallasjoner på bad/vaskerom antatt fra 1970/80/90-tall. Hovedstoppekransen er antatt i kjeller på fellesarealer. Eldre vegghengt varmtvannsbereder på wc.

Merknader: Eldre og nyere sanitær og vanninstallasjoner. Eldre avløp og vannrør i vegger fra byggeår 1973. Hovedkran til vann er ikke lokalisert eller merket, antatt i kjeller på fellesarealer, hovedstoppekransen skal være merket. Sanitær og vanninstallasjoner bør ettersees av autorisert rørlegger.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1973?
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

110 L vegghengt varmtvannsbereder plassert i wc-rom.

Merknader: Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Noe liten kapasitet. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret.

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 ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler vinduer. Ventil i vindu mot innglasset terrasse. Avtrekk fra kjøkkenvifte til yttervegg. Ventil på bad og kjøkken i ventilasjonskasse over tak.

Merknader: Ingen avtrekksvifte fra våtrom. 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 luft sirkulasjon.

TG 2 13.6 Toalettrom

WC-rom har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Ventil i vegg til felles kanal. 110 L vegghengt varmtvannsbereder. Gulvmontert WC og vask. Stoppekransen til WC.

Merknader: Eldre rom som har sin funksjon. Bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret i rommet.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen tilhørende garasjedel. Parkering på anvist plass.

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. 1973

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 åpent og skjult elektrisk anlegg. Elektrisk anlegg opprinnelig fra byggeår 1973. Sikringsskap med automatsikringer fra 2013, plassert ute på felles gang ved trapp. Samsvar i sikringsskap.

Merknader: Opprinnelig el-anlegg fra byggeår 1973. Nyere el på kjøkken. Sikringsskap er dokumentert byttet til automatsikringer i 2013. Det er jordnet og ujordet stikkontakter. 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:

Egenerklæringskjema 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.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revkurent. Ingen registrert ferdigattest på leilighet bygget i 1973. Status tatt i bruk. Det er registrert ferdigattest på innglasset terrasse og fasadeendring 22.04.2008. Det foreligger ingen tegninger. Nedre Anundskås borettslag: Fellesgjeld kr 4 651 888,- hvorav leilighetens andel er kr 145 267,-. 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. Totale kostnader kr 5 144,- pr mnd. inkl. altibox kr 499,- pr mnd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarings 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
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.

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