

3-roms leilighet i borettslag
Bjønnekrevegen 27
3684 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 04/12/2025

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:42, Bnr: 600, Anr 12
Hjemmelshaver:	Ole Halvor Smylingsås
Tomt:	3791,2, fellesareal m²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 264, boliger, Høybøkåsa boligområde og kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	IF via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2008
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.12.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Ole Halvor Smylingsås
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt på fellesområde. Beliggende i Bjønnekrevegen, Kåsa terrasse boligfelt, Notodden kommune. Tomten er tilpasset terrasseboliger med asfalterte uteområder på oppside og nedside. Terrassebygget ligger i etablert område for frittliggende eneboliger, boliger i rekke og terrassehus. Utsikt fra terrasse.

OM BYGGEMETODEN:

3-roms leilighet over to plan opprinnelig bygget i 2008. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fjellgrunn. Leiligheten ligger i underetg og plan 1 i terrassehus oppført i 3.etg. Konstruksjon av iso lettklinker med fiberpusset fasade. Betong i leilighetsskille og i etasjeskillere. Bindingsverk som utfylling mellom stålkonstruksjon, kledd med dobbeltfalsede liggende trepanel. Bygget har flat takkonstruksjon tekket med papp. Terrasser til leilighetene er del av tak på underliggende leiligheter.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

3-roms leilighet over to plan opprinnelig bygget i 2008. Leiligheten fremstår som bygget uten vesentlige endringer. Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med overflater fra byggeår. Leiligheten kan umiddelbart tas i bruk slik den fremstår. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 09.09.2011, ref grunnbok. Leiligheten har ingen pipe og ildsted. Det er gasspeis med gasstank ute på fellesområde. Gassmåler i carport.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Leilighet u-etg: Takhøyde er 2,75 og 2,39 m i nedsenket himling under terrasse.

-Vindfang har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betonggulv mot grunn. Ventil/avtrekk i yttervegg, ventil mellom vindfang og mellomgang.

-Mellomgang har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betonggulv mot grunn. Røykvarsler i tak, ventil i vegg inn til vindfang. Åpen lakkert furutrapp med repos og håndløper på vegg til plan 1. Panelovn.

-Soverom har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betonggulv mot grunn. To doble garderobeskap. Panelovn.

-Bod har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betonggulv mot grunn. Brannslukningsapparat.

-Utvendig bod er kald bod, betong i tak og isolasjonsmatter i tak, betongvegger og trevegger. Betonggulv. Boden står plassert under tak i carport.

Listverk: Malt listverk. Listefritt i tak, glatte gerikter, parkettlist på gulv. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte, lette og slette finerdører med flate dørterskler. Normale bruksmerker og slitasjer. Noe justering må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår 2008. Normalt godt vedlikeholdt. Noe mer bruksmerker på parkettgulv, og synlige skjøter på parkettgulv etter gulvvask. Små planavvik pluss/minus 0 til 6 mm. Ytterdør må justeres, går trangt og trekker rundt pakninger. Vedlikehold må generelt påberegnes.

Leilighet plan 1: Takhøyde er 2,75 og 2,39 m i nedsenket himling under terrasse.

-Bad/WC/vaskerom har malte plater i nedsenket himling, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sluk i dusjhjørne. Avtrekksventil i tak. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Dusjdører av glass. Veggmontert dusjarmatur. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter på overskap og underskap. Heldekkende hvit servant med bredde 1,2 m. Speil, lys og lys med kontakt.

-Bod/teknisk rom har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg på betongdekke. Avtrekksventil i tak. 200 L varmtvannsbereder fra 2008 med stive rør og stikkontakt. Sluk i gulv ved bereder. 2 stk vannfordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåvisere over sluk. Umerket stoppekran inne i fordelerskap til høyre.

-Mellomgang har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betongdekke. Åpent til stue, trapp til underetg. Sikringsskap med automatsikringer. 400 V sikringsskap med automatsikringer fra 2008.

-Tv-stue/kontor har malte plater i tak i nedsenket himling, plater med malt tapet på vegger, parkett på betongdekke. Dobbel garderobeskap, tilluftsventil i tak.

-Stue har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betongdekke. Nedsenket himling under terrasse. Gasspeis. Styring for ventilasjon. Heve/skyvedør til terrasse. Tilluftsventil i tak. Røykvarsler i tak. Åpent mot kjøkken. Bryter for varmekabel til terrasse.

-Kjøkken har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betongdekke. Avtrekksventil i tak. Panelovn. Åpent mot stue. Listverk: Malt listverk. Listefritt i tak, glatte gerikter, parkettlist på gulv. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte, lette og slette finerdører med flate dørterskler. Dobbel skyvedør til tv-stue/kontor. Normale bruksmerker og slitasjer. Noe justering må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår 2008. Normalt godt vedlikeholdt. Noe mer bruksmerker på parkettgulv, og synlige skjøter på parkettgulv etter gulvvask. Løs vaskelist på dørterskel til bad/wc. Små planavvik pluss/minus 0 til 8 mm. Noe ustøtt rekkverk på trapp. Vedlikehold må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

3-roms leilighet over to plan opprinnelig bygget i 2008. Leiligheten fremstår som bygget uten 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:	3 946 000,-	
- Fradrag:	724 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 222 000,-	3 222 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 2 150 000,-**

Låneverdi: **1 720 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig 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 20 673,- pluss 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 m²	S-Rom m²
Leilighet uetg	40	3	0	0	34	9
Leilighet plan 1	61	0	0	19	58	3
SUM BYGNING	101	3	0	19	92	12
SUM BRA	104					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Leilighet u-etg: Vindfang, mellomgang, soverom, bod

Leilighet plan 1: Bad/WC/vaskerom, bod/teknisk rom, mellomgang, tv-stue/kontor, stue/kjøkken åpen løsning.

BRA-e:

Utvendig kald bod på bakkeplan i carport.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Arealer på fellesområder er ikke vurdert. Det er fremlagt plantegninger fra byggeår som er i tråd med leilighetens planløsning. Utvendig kald bod settes som BRA-e og S-rom. Det er tilhørende carport til leilighet på fellesområde med ett gulvareal på ca 18 m2 som ikke er medtatt i arealberegningen. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. I teknisk rom er det gulvbelegg uten oppkant i rom med sluk, ved en eventuell lekkasje fra rør i rør system og eller varmtvannsbereder vil vegg og tilstøtende rom kunne bli utsatt for fukt. Det bør etableres oppkant og eller monteres vannstoppesystem som sikkerhet.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

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:

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

Har bred erfaring som:

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

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

04/12/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fjellgrunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong og lettklinker. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal og borettslagets ansvar.

Merknader: Kun visuelt befart. 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 terrassehuset er del av borettslagets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: Drenering av rekkehuset er del av borettslagets ansvar. Dreneringen er heller ikke mulig å undersøke. Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/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.

Konstruksjon av iso lettklinker med fiberpusset fasade. Betong i leilighetsskille og i etasjeskillere. Bindingsverk som utfylling mellom stålkonstruksjon, kledd med dobbeltfalset liggende trepanel.

Merknader: Kun visuelt befart. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader. på leiligheten. Vedlikehold må generelt påberegnes.

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.

Fabrikkmalte lysegrå NorDan vinduer fra 2008. Husmorvinduer og fastkarmvinduer. Hvit, fabrikkmalt hoveddør fra 2008. Profilert dørblad med rundt glass. Heve/skyvedør i stue fra 2008.

Merknader: Vinduer og dører fra 2008 i god stand. Normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på ytterdør. Ytterdør går trangt og må justeres slik at den tetter skikkelig mot karm. Trekker noe rundt pakning i lukket stilling. Utvendig fasade, vinduer og ytterdører er borettslaget sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Ikke befart. Ikke tilgjengelig. Takkonstruksjonen berører ikke leiligheten. . Bygget har flat takkonstruksjon tekkt med papp. Terrasser til leilighetene er del av tak på underliggende leiligheter. Leiligheten har ingen pipe.

Merknader: Flat takkonstruksjon på 3 etasjers terrassehus kan ikke inspiseres. Det er heller ingen sikker tilgang til yttertak. Takkonstruksjonen berører ikke leiligheten. Deler av takkonstruksjon i leiligheten er overliggende terrasse på leilighet over, synlig i nedsenket himling i stue/kjøkken. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader. Vedlikehold må generelt påberegnes

Ingen 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.

Bygningsdelen eksisterer ikke. Taktro på flat takkonstruksjon er ikke tilgjengelig og berører ikke leiligheten som ligger på plan 1. Leiligheten har ingen pipe.

Merknader: Ikke relevant for denne leiligheten. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av silver. Taknedløp er ført vegg fra grunnmur.

Merknader: Visuelt befart. Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikeholdsansvar og felleskostnader. Merk at terrasse har skjult sluk/avløp under betongheller som er vedlikeholdspunkt.

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.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse av plasstøpt betong. Isolert kompakttak. Hellelagt terrasse på 19 m2, hvorav ca 11 m2 er overbygget. Rekkverk av rustfritt stål og glass, med rekkverkshøyde på 105 cm fra terrassegulv, men 74 cm fra topp av parapet. Skillevegger mellom leiligheter i pusset fasadestruktur. Manuell markise. Kontakter utvendig. Tilgang fra heve/skyvedør i stue.

Merknader: Det er skjult sluk under betongheller som er vedlikeholdspunkt. Rekkverk er under 1 m om en står på parapeten. Terrasse er del av utvendig fasade og borettslagets vedlikeholdsansvar. Vedlikehold må påberegnes.

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen pipe og ildsted. Gasspeis i stue. Leiligheten har ingen pipe og ildsted. Det er gasspeis med gasstank ute på fellesområde. Gassmåler i carport. Takstmann har ingen kunnskap om denne type oppvarming. Kontroll anbefales.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av plasstøpt betong mellom plan 1 og underetg som mot overliggende leilighet. har funksjon som lyd og brannskille. Åpen lakkert furutrapp med repos og håndløper på vegg mellom plan 1 og underetg.

Merknader: Små planavvik pluss/minus 0 til 8 mm på plan 1. Noe ustøtt rekkverk på trapp.

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 plan 1

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 nedsenket himling, flis på vegger. Avtrekksventil i tak. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Dusjdører av glass. Veggmontert dusjarmatur. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter på overskap og underskap. Heldekkende hvit servant med bredde 1,2 m. Speil, lys og lys med kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2008, normale bruksmerker. Noe ymse/misfarging av fuger. Små sprekke-dannelser i gipstak. Vanlig vedlikehold må påberegnes.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk i dusjhjørne.

Merknader: Våtrom fra 2008. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk eller tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen. Gulvet er tilnærmet flatt frem til ca 80 cm fra sluk. Fall på ca 10 mm totalt. Luftet dørterskel, men ingen oppkant ved dørterskel. Sprang i gulvflis ved dusjsone. Bom i gulvflis. Sprekker og riss i gulvflis og løse fuger, mest inne i dusjnise, men også sprekker utenfor, blant annet ved toalett. Risiko/konsekvens: Ødelagte flis må byttes ut, det er fare for å skade membran ved utskifting av flis. Det må gjøres tiltak ved dørterskel, slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2008

Det er ikke 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.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Underliggende konstruksjon er betongdekke. Dusj står mot tilstøtende leilighet og yttervegg. Vanninstallasjoner er sikret med rør-i-rør-system.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2008. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Underliggende konstruksjon er av betong som ikke vil kunne ta skade av vann, men ved reparasjon av ødelagt flis er membranen utsatt og må påberegnes lokal utbedring.

Risiko/konsekvens: Viser til sprekkdannelser, bom i flis og løse fuger ved dusjhjørne og ellers, der en må anta at membranen må repareres etter utskifting av flis. Det er ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk. Det må gjøres tiltak ved dørterskel og bak foring og listverk slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken plan 1

TG 1 11.1 Kjøkken plan 1

Vanninstallasjonen er fra ca. 2008

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.

Hvit fabrikk malt kjøkkeninnredning fra 2008. Ett speils fronter på overskap og underskap. Slette skuffer. Ett høyskap. Overskap er innkasset med inspeksjonsluke på gavlvegg. Laminert benkeplate med eikeimitasjon. Nedfelt stålkum. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Lys og kontakt under overskap. Avtrekksvifte ført til yttervegg. Avtrekksventil i tak. Vanlige hvitevarer.

Merknader: Noe uferdig finish på innkassing over ventilator. Noe sprekkdannelser mot tak over inspeksjonsluke. Normale bruksmerker. Små hakk på innredning. Det kan med fordel monteres vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk. Noe støy fra ventilasjonsaggregat plassert over avtrekksvifte.

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 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2008

Hovedstoppekransen 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 ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken og bad/wc/vaskerom fra 2008. Gulvmontert wc på bad. Umerket hovedstoppekransen i fordelerskap på bod/teknisk rom. 2 fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser på bod/teknisk rom. 200 L varmtvannsbereder fra 2008 med stive rør og stikkontakt i bod/teknisk rom. Opplegg for vaskemaskin på bad. Offentlig VA.

Merknader: Vanninstallasjoner og sanitær fra 2008. Bunnledninger fra byggeår kan ikke inspiseres. Stoppekransen er ikke merket. Teknisk rom/bod har sluk på gulv med gulvbelegg, det er ingen oppkant på gulvbelegget, rommet bør sikres for eventuell fukt med oppkant rundt vegger og dørterskel og eller montere vannstoppesystem.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2008 med stive rør og stikkontakt. Sluk i gulv ved bereder. Lekkasjesikret ved at den står på betongdekke med sluk.

Merknader: Varmtvannsbereder fra 2008 som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

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. 2008
 Det var sist inspisert ca. 2008
 Det var rengjort ca. 2008
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon på plan 1 med avtrekk fra kjøkken, våtrom og teknisk rom. Tilluft i stue og kontor. Aggregat med filterboks, plassert på kjøkken over avtrekksvifte. I underetasje er det ventil mellom mellomgang og vindfang, og avtrekksvifte til yttervegg og i vindfang. Ingen andre ventiler i underetasje. Avtrekk til yttervegg på kjøkken. Styring til ventilasjon, plassert på vegg mellom stue og mellomgang på plan 1.

Merknader: 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. Det er tilhørende carport på fellesområde med opplegg for el-billader. Gulvareal i carport er ca 18 m².

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. 2008

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

400 V skjult elektrisk anlegg fra 2008. Sikringsskap med automatsikringer plassert i mellomgang plan 1. Utvendig 400 V hovedskap.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Noen stikkontakter må strammes. 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:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Ingen registrert ferdigattest på leilighets bygget i 2008. Status tatt i bruk.

Kåsa Terrasse Borettslag: Fellesgjeld kr 14 791 083,- hvorav leilighetens andel er kr 810 358,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, avdrag og renter på felleskostnader, altibox, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale felleskostnader kr 9 248,- pr mnd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger. Kjøper må sette seg inn i borettslagets vedtekter.

NS 3600 som omhandler teknisk tilstandsanalyse ved omsetninger av boliger, viser til i pkt 13.1 i standarden at det: For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 og TG 3, skal gjøres en vurdering av tiltak ut fra sannsynlig årsak. Tiltak kan være: Fysiske tiltak på byggverket, anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser, risikovurdering (for forhold med fare for liv og helse). Denne rapporten beskriver bygning og bygningsdeler slik de framstår på befaringsdagen uten at det foretas destruktive inngrep i bygningskroppen, men unntak av hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, der dette er hensiktsmessig og mulig å utføre. Rapporten må ellers leses i sammenheng og brukes aktivt på befaring, rapporten er ingen fasit, men til hjelp for egen undersøkelsesplikt. Feltene med merknader bes det vies ekstra oppmerksomhet, da det er dette feltet som opplyser om de feil/avvik som er avdekket på befaringsdagen, det er også i dette feltet det kommer frem risiko/konsekvens. Selve merknadene må også kunne forstås som en del av risiko/konsekvens utredning, det kan være flere konsekvenser enn det som kommer direkte frem av setningen risiko/konsekvens, derfor må rapporten leses i sin helhet. Det er ett krav til å anslå en ca sum for kostnad til utbedring ved TG 3, det er det ikke ved TG 2, selv om også denne tilstandsgraden ofte vil medføre en kostnad avhengig av hva som er skrevet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

10.1.3 Bad/WC/vaskerom plan 1 Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.2	Bad/WC/vaskerom plan 1 Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-