

4-roms leilighet med 2 etg og kjeller i borettslag
Haavar Gibøens gate 6-H0104
3675 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 09/10/2025

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:240, Bnr: 360, Anr 9
Hjemmelshaver:	Bjørnar Haugnes
Tomt:	8269,1 eiet, fellesarealer, noen fiktive grenser. m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse. Planid 149, område mellom Wergelandsgate og Tinnesvillaene og kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1967
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Leiligheten har ingen loft for inspeksjon av takkonstruksjon innvendig.
Oppdragsgiver:	Bjørnar Haugnes
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Fellesområde på eiet tomt. Flat tomt opparbeidet med hage og plen. Adskilt med hekk mot veg og mellom boenheter. Beliggende i etablert område for frittliggende eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Det er asfaltert oppstillingsplass for bil. Nærhet til Notodden sykehus. Kort vei til Notodden sentrum. Turområder.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet i rekkehus, 2 etg med kjeller opprinnelig bygget i 1967. Fundamentert på stedlig grunn. Sand og steinholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plassenbetong. Grunnmur har kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Utforet og etterisolert. Ytterkledning av liggende dobbeltfalsset trepanel. Leilighetskille av betong/tegl. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på langsider. Luftespalte ved raft. Ingen gesimskasser på gavlvegger. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Takro av trebord, tekket med sveisepapp. Overbygget inngangsparti tekket med båndteking.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i rekkehus, 2 etg med kjeller opprinnelig bygget i 1967. Leiligheten fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Leiligheten har eldre og nyere normalt godt vedlikeholdte innvendige overflater, med normale bruksmerker. Kostnader til vanlig vedlikehold må uansett påregnes innvendig. Leiligheten har rom i kjeller som har lave takhøyder og som er medtatt i arealberegningen, rommet benyttet som "kjellerstue/kontor" har ingen vinduer som tilfredsstiller krav til dagslys i rom for varig opphold. Leiligheten ligger lett tilgjengelig med inngang fra asfaltert uteområde. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 23.09.2021, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er ca 1,96 m til 2 m.

-Innredet rom har malt panel i tak, pusset og malt betongvegger, panel på vegger, samt brystningspanel. Laminat på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg. Pusset og malt teglpipe med sotluke. Eldre vedovn. Rett, tett trapp til 1.etg.

-Gang har panel i tak, malte betongvegger og malt panel på vegger. Betonggulv. Garderobeskap. Isolert vannrør som går mellom boenheter.

-Bod har panel i tak, malte betongvegger og panel på vegger, betonggulv. Ventil i yttervegg. Plassbygget hylleinnredning.

-Vaskekjeller har malt panel i tak, malte betongvegger og malte plater på vegger. Malt betonggulv. Ventil i yttervegg. Stråleovn på vegg. Eldre umerket stoppekran. 200 L varmtvannsbereder fra 2010 med stive rør og stikkontakt. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Sluk i gulv fra byggeår.

Listverk: Kun listverk i innredet rom. Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Eldre trehvit heltredør med malt speil, vanlig dørterskel. Plassbygget dører av trepanel til bod og vaskekjeller. Bruksmerker og slitasjer.

Generelt: Eldre og nyere overflater med bruksmerker. Generelt lave takhøyder. Innredet rom har kun ett lite kjellervindu og rommet oppfyller ikke krav til dagslys. Ventil i yttervegg er tettet. Laminatgulv på betonggulv mot grunn som er risikokonstruksjon for fukt.

Generelt røffe overflater på betonggulv. Riss i betonggulv. Overflatebehandling er eldre og flasser. Noe eldre riss både horisontale og vertikale i grunnmursvegg, blant annet ved vindu i vaskekjeller. Kjeller har eldre røropplegg og eldre el-anlegg. Det er kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Det er ikke registrert fukt i utforet vegg under terreng på befaringsdagen, men nedfylt vegg under terreng har plast mot betongvegg som kan holde på fukt. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,41 m til 2,44 m

-Vindfang har malte plater i tak, malt panel på vegger og malt teglvegg. Laminatgulv. Sikringsskap. 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2012.

-Gang har malte plater i tak, malt panel på vegger og malt teglvegg. Laminatgulv. Røykvarsler i tak. Åpning til stue. Dør med trapp til kjeller.

-Kjøkken har malte plater i tak, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu.

-Stue har takess, malt MDF-panel på vegger og malt teglvegg, laminatgulv. Åpning til gang, brannslukningsapparat. Pusset og malt teglpipe. Vedovn med glass som står på plate. Varmepumpe fra 2017. Terrassedør. Tett malt svingtrapp til 2.etg med lakkerte trehvite trinn.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister og profilerte taklister. Glatte gerikter. Glatte gulvlister. Innerdører: Eldre hvite, kostmalte og slette finerdører. Vanlige dørterskler. Glass i dørblad mellom vindfang og gang. Det mangler dørblad til kjøkken. Det er bruksmerker på dører, karmer og terskler. Noe slakke dørvidere. Generelt: Eldre overflater med noe nyere overflater på vegger i stue og laminatgulv. Normale bruksmerker på overflater. Noe skjolder i tak. Leilighetsskille av teglsatt betongvegg. Ingen håndløper på innvendig trapp. Generelt lite ventiler i yttervegger, kun ventil i vindu på kjøkken. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe planavvik på eldre trebjelkelag, +/- 0 til 15 mm. Noe kosmetisk kryp i listverk. Løs list i hjørnet på MDF-panel. Rekkverksspiller på trapp har avstand på 130 mm. Vanlig vedlikehold må påberegnes.

2.etg: Takhøyde er ca 2,37 m i flat himling, ca 2,27 m på bad.

-Gang har malte plater i tak, malt panel på vegger og malt teglvegg mot leilighetsskille. Lakkert furugulv. Tett malt svingtrapp til 1.etg med rekkverk langs gulv i gang. Røykvarsler i tak.

-Soverom 1 har malte plater i tak, delvis skråtak. Plater med malt tapet på vegger og malt tapet på betongvegg mot leilighetsskille. Gulvbelegg. Nyere garderobe med skyvedører. Tre doble plassbygget garderobeskap. Ventil i yttervegg.

-Soverom 2 har malte plater i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger og malt teglvegg mot leilighetsskille. Lakkert furugulv. Ventil i yttervegg og ventil i vindu.

-Soverom 3 har malte plater i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger og malt tapet på betongvegg mot leilighetsskille. Lakkert furugulv. Dobbel plassbygget skap. Pusset og malt teglpipe uten vedovn som går delvis inn i garderobeskap. Ventil i yttervegg og ventil i vindu.

-Bad/WC har panel i tak, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg med oppbrett og oppkant ved dørterskel på ca 20 mm. Sluk under dusjkabinett, nedsenket ca 50 mm i gulv. Varmekabel i gulv. En avtrekksvifte som antatt ført over yttertak. Veggghengt WC. Dusjkabinett. Baderomsinnredning av lys eik. Slette fronter med ett speil på dører og skuffer. Ett overskap med glassdør. Ett høyskap med tilsvarende glassdør. Speil og lys med kontakt. Dobbel kontakt ved speil. Det er heldekkende servant med bredde 75 cm.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Glatte taklister og profilerte taklister. Glatte gerikter og profilerte gerikter. Glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Innerdører fra antatt 1990-tall lakkerte heltredører med fire speil. Vanlige dørterskler. Ingen flat luftet terskel til bad. Normale bruksmerker på dørkarmer og terskler. Innerdører av heltre må påberegnes justering. Dører går opp av seg selv i åpen stilling. Generelt: Eldre overflater, normalt vedlikeholdt med normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på gulv. Ingen håndløper på innvendig trapp. Slitasje på gulvbelegg soverom 1 som har løsnet ved gulvlist og i skjøl. Noe uferdig finish mot dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighet i rekkehus, 2 etg med kjeller opprinnelig bygget i 1967. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

-Bad/wc i 2. etg, 2007.

-Varmtvannsbereder, 2010.

-Pergola/tak over terrasse, 2024.

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:	3 778 000,-	
- Fradrag:	1 497 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 281 000,-	2 281 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

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

Låneverdi: **1 512 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 15 120,-

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
Kjeller	41	0	0	0	35	6
1.etg	42	0	0	12	42	0
2.etg	42	0	0	0	42	0
SUM BYGNING	125	0	0	12	119	6
SUM BRA	125					

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:

Kjeller: Innredet rom, gang, bod, vaskekjeller

1.etg: Vindfang, gang, kjøkken, stue

2.etg: Gang, 3 stk soverom, bad/WC.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er ikke fremlagt tegninger av leiligheten. Kjeller har ingen godkjente rom for varig opphold. Kjeller har lave takhøyder på ca 1,96-2,00 m der innredet rom og vaskekjeller vurderes som P-rom. Innredet rom brukt som kjellerstue må brukes for å komme til vaskekjeller, det er ingen tilfredsstillende takhøyder eller lysforhold i det innredede rommet til rom for varig opphold. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Eldre vaskekjeller er ikke bygget som våtrom og ikke vurdert som våtrom. Rom i kjeller har lave takhøyder og har ikke vinduer som tilfredsstillende lysforhold til rom for varig opphold. Kun rømning via trapp i kjeller.

ANDRE MERKNADER:

Det forekommer tilbakeslag i sluk på vaskekjeller.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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 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

09/10/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Fundamentert på stedlig grunn. Sand og steinholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller.

Merknader: Uisolert grunnmur fra byggeår. Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 rekkehuset er del av borettslagets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: Drenering av rekkehuset er del av borettslagets ansvar. Det er kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Det er ikke registrert fukt i utforet vegg under terreng på befaringsdagen

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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Visuelt befart. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Utført og etterisolert i nyere tid. Ytterkledning av liggende dobbeltfaset trepanel av nyere dato. Leilighetsskille av betong/tegl. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på langsider. Luftespalte ved raft. Ingen gesimskasser på gavlvegger.

Merknader: Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ingen luftet konstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 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.

Hvite kostmalte topphengslet kjellervinduer innsatt i mur fra byggeår. Hvite kostmalte fastkarmvinduer fra byggeår med glass fra 2006. Hvit kostmalt terrassedør med glass fra antatt 1980-tall. Husmorvinduer med ventil som er hvite kostmalte utvendig og trehvite innvendig. Antatt fra 1990-tall. Hoveddør er grå fabrikkmalt med profilert dørblad innvendig og utvendig fra ca 2012. Buet glass i dørblad. Vinduer er inntrukket i veggiv etter utforing av yttervegg. Yttervegger er foret ut og etterisolert.

Merknader: Ytterdør fra ca 2012 gis TG1. Husmorvinduer og terrassedør gis TG 2. Kjellervinduer fra byggeår 1967 som grunnlag for TG 3. Værbitte vinduer utvendig. Avskalling og avflassing av overflatebehandling på vinduer. Kjellervinduer fra byggeår anses utgått på levetid. Bruksmerker på terrassedør. Normale bruksmerker på hoveddør. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 1u 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Visuelt befart. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med sveisepapp. Overbygget inngangsparti tekket med båndteking. Gesimskasser av synlig tretaktro med synlige sperreender på langsider. Luftespalte ved raft. Ventil i gav. Ingen gesimskasser på gavlvegger. Teglpipeline over yttertak på mønet med pipebeslag. Skiferplate og bøyle på topp.

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

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1967

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Visuelt befart. Taktro av trebord fra byggeår, tekket med sveisepapp nyere enn byggeår. Ingen sløyfer og lekter på teking av papp.

Merknader: Leiligheten har ingen loft for befarings takkonstruksjon og taktro. Taktro fra byggeår, nyere pappteiking enn byggeår. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Visuelt befart. Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, luftehatter og Teglpipeline over yttertak på mønet med pipebeslag. Skiferplate og bøyle på topp. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør. Ingen opplysninger om alder.

Merknader: Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasseplattning fundamentert på stedlig grunn. Impregnerte trematerialer. Tilgang fra bakkenivå og terrassedør i stue. Overbygget med pergola fra 2024. Terrasseplattning er antatt fra tidlig 2000-tall. Det er levegg av tre med liggende trepanel mot tilstøtende leiligheter.

Merknader: Noe værbitte overflater. Noe etterslep på vedlikehold. Levegger er ustø. Terrassegulv ligger mot kjellervindu. Terrasse tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Pusset og malt teglpiper, samt brannmur i innredet rom på kjeller. Sotluke og eldre vedovn i samme rom. Pusset og malt teglpiper i stue. Vedovn med glass som står på plate. Pusset og malt teglpiper på soverom 3 uten vedovn. Teglpiper over yttertak på mønet med pipebeslag. Skiferplate og bøyle på topp. Det er antatt dobbelt pipeløp. Pipe ligger på vegg mot leilighetsskille.

Merknader: Teglpiper fra byggeår 1967. Ingen feietrinn på yttertak. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Vedlikehold av pipe med feietrinn er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Rett, tett trapp mellom kjeller og 1.etg. Tett malt svingtrapp mellom 1.etg og 2. etg med rekkverk langs gulv i gang.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe planavvik på eldre trebjelkelag plan 1, +/- 0 til 15 mm. Rekkverksspiller på trapp har avstand på 130 mm. Ingen håndløper på innvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 Det er påvist noen riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Eldre og nyere overflater med bruksmerker. Kjeller har rom for varig opphold som ikke har dagslyskrav. Generelt lave takhøyder i kjeller fra ca 1,96 m til ca 2,00 m. Innredet rom har kun ett lite kjellervindu og rommet oppfyller ikke krav til dagslys eller romhøyde. Ventiler i yttervegger er tettet. Eldre betongvegger med noe riss. Noe eldre riss både horisontale og vertikale i grunnmursvegg, blant annet ved vindu i vaskekjeller. Det er kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Eldre og nyere overflater. Laminatgulv på betonggulv mot grunn som er risikokonstruksjon for fukt. Generelt røffe overflater på betonggulv. Riss i betonggulv. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1967, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1967, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Viser også til pkt 9.1.3, fuktmåling i rom under terreng. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er boret hull i utforet vegg i innredet rom. Det er ikke registrert fukt i utforet vegg på befaringsdagen.

Merknader: Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1967 er risikokonstruksjon for fukt. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Det er ikke registrert fukt i utforet veggkonstruksjon på befaringsdagen, men det er brukt plast på grunnmur under terreng. Det bør monteres avtrekk i vaskekjeller og monteres flere ventiler i yttervegg. Kalk, salt og fuktutslag på vegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 2.etg

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling. Panel i tak, malt MDF-panel på vegger. En avtrekksvifte som antatt ført over yttertak. Vegghengt WC. Dusjkabinett. Baderomsinnredning av lys eik. Slette fronter med ett speil på dører og skuffer. Ett overskap med glassdør. Ett høyskap med tilsvarende glassdør. Speil og lys med kontakt. Dobbel kontakt ved speil. Det er heldekkende servant med bredde 75 cm.

Merknader: Våtrom fra 2007. Ikke komplett bygget som våtrom. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett. Vegger av vanlig malt MDF med usikker tettelsøning i overgang mot gulvbelegg. Normale bruksmerker. Ingen lekkasjepåviser på vegghengt WC. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 2.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett langs vegg og oppkant ved dørterskel på ca 20 mm. Sluk under dusjkabinett er nedsenket ca 50 mm i gulv. Varmekabel i gulv.

Merknader: Våtrom fra 2007. Ikke komplett bygget som våtrom. Våtrom kan ikke benyttes uten dusjkabinett. Det er ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel mot sluk. Fall ca 12 mm, men sluk er nedsenket i gulv ca 50 mm, og det er oppkant ved dørterskel på ca 20 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membraner på vegger. Malt MDF-panel. Gulvbelegg med oppkant på gulv. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 1 mot dusjkabinett. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2007. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom og kan ikke benyttes uten dusjkabinett. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen membraner på vegger, og ingen tette gjennomføringen i vegger. Kobberrør og avløp direkte mellom MDF-plater. Utett løsning mellom gulvbelegg og veggplater. Fall ca 12 mm, men sluk er nedsenket i gulv ca 50 mm, og det er oppkant ved dørterskel på ca 20 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1990-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.

Eldre kjøkkeninnredning i vinkel. Takhøye overskap. Hvite kostmalte, slette fronter på overskap og underskap. Grå fronter på underskap. Avtrekksvifte til yttervegg. Grå laminert benkeplate som går mot eldre benkebeslag av stål med to kummer, hvorav en dyp kum. Flis på vegg mot tilstøtende leilighet mellom benkeplate og overskap. Vanlige hvitevarer. Ventil i vindu.

Merknader: Det er eldre kjøkkeninnredning som har sin funksjon. Noe løse klinker og dører som må justeres. Normale bruksmerker. Ingen tetting mellom vegg og benkebeslag. Det mangler silikonfuge. Det bør monteres vannstoppersystem og komfyrvakt. 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. 1967/1990-tall/2007
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken fra 1990-tall og på bad i 2. etg fra 2007. Gulvmontert wc på bad i 2. etg.
Opplegg for vaskemaskin med utslagsvask i vaskekjeller med eldre vannrør og avløpsrør. 200 L varmtvannsbereder fra 2010 med stive rør og stikkontakt i vaskekjeller, samt hovedstoppekransen. Offentlig VA.

Merknader: Eldre og nyere sanitær og vanninstallasjoner. Bunnledninger fra byggeår kan ikke inspiseres. Sluk i gulv fra byggeår i vaskekjeller. Det kan forekomme tilbakeslag i sluk/avløp i vaskekjeller. Hovedstoppekransen er ikke merket. Ingen stakeluke i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2010
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2010 med stive rør og stikkontakt. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk i vaskekjeller.

Merknader: 200 L varmtvannsbereder uten fast el-tilkobling, men stikkontakt.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2017

Varmepumpe fra 2017 plassert i stue 1.etg.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmpumpe for optimal funksjon.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Avtrekksvifte over tak på bad 2.etg.
Avtrekksvifte til yttervegg på kjøkken.

Merknader: Avtrekk over yttertak på bad kan være kondensutsatt. Det bør monteres flere ventiler i yttervegger og i kjeller, ventil i kjeller er tett. Det er ingen avtrekk i vaskekjeller. 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 toalettrom. Gulvmontert WC på bad 2.etg.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen garasje eller uthus.

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. 1967

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis rehabilitert 1990/2007/2012

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. Opprinnelig fra byggeår. Delvis renoverert på 1990-tall og 2007. Sikringsskap med automatsikringer fra 2012 plassert i vindfang.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Jordet og ujordet stikkontakter. Noe eldre el-anlegg, blant annet på kjøkken og i kjeller. Noe el-ledninger i innredet rom i kjeller som henger løst fra tak. 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 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.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på leilighets bygget i 1967. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

Marcus Thranesgate Borettslag: Fellesgjeld kr 2 587 617,- hvorav leilighetens andel er kr 113 280,-. 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 felleskostnader kr 4 836,- 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.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2
9.1.3	Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.2	Bad/WC 2.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	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 alder og merknader i pkt 13.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.1.1	Bad/WC 2.etg 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.-
10.1.3	Bad/WC 2.etg 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. 25.000. - og 50.000.-