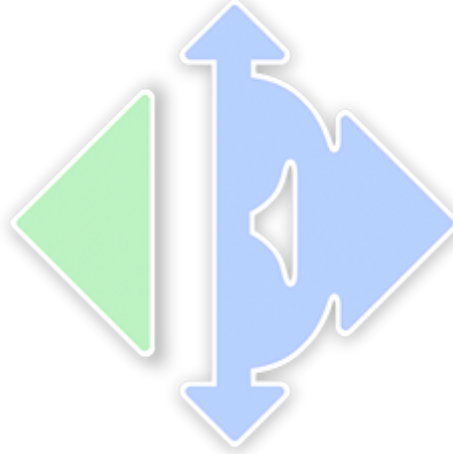


2-roms leilighet i borettslag
Jernverksgata 14-H0502
3674 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 28/08/2025

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:244, Bnr: 662, Anr 53
Hjemmelshaver:	Margot Skogholt
Tomt:	4130,3. Bykvartal m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 350. Jernverkstomta - vest. Boligbebyggelse- blokkbebyggelse BB
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	IF via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2023
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.08.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Utvendige fasader befares kun visuelt.
Oppdragsgiver:	Margot Skogholt
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eiet. Ligger i nyetablert bolig og næringskvartal ved Vannfronten, mot Heddalsvannet i Notodden sentrum Omgitt av butikker, bensinstasjon, Notodden Blueshus, kino mm, gangavstand til sentrum og turstier. Flat og asfaltert, ligger helt ut i gateplan mot fortau.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten ligger i 5. etg i kombinert bebyggelse for næring leiligheter og med forretninger på gateplan. Bolig/leiligheter i resterende etasjer. Bygning med parkeringskjeller, fundamentert på stedlig grunn, betong, konstruksjon av tre, mur og tegl, balkonger, svalganger, fellesområder på tak, og flat takkonstruksjon. Bygningen har heis. Leiligheten har tilgang fra gateplan via trappeoppgang og eller heis på fellesområde ut til svalgang. Fellesområde i parkeringskjeller for avfallshåndtering.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet, nyoppført i 2023. Fremstår som bygget i meget god stand med minimale bruksmerker. Noe oppgradert i hht std. leveranse. Leiligheten kan flyttes rett inn i uten påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 05.10.2023 og er første eier. Det er vannbåren varme fra sentral i alle gulv utenom soverom og bod/teknisk rom i leiligheten. Bad/wc, har varmekabel. Det er røykvarsler, og brannalarm mot sentral. Det er sprinkelanlegg i leiligheten, samt håndholdt brannslukker. En trenger ikke gå ut for å komme til forretningene, trapp og heis fra parkeringskjeller.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Takhøyder er fra ca 2,28 m til 2,49 m.

-Gang/entre har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkett på gulv med vannbåren varme. Røykvarsler til sentral. Sprinkelanlegg. Wifi styringsenhet for døråpner.

-Bod/teknisk rom har malte plater i tak, malte plater på vegger, gulvbelegg. Avtrekksventil i tak. Sprinkelanlegg. 400 V sikringsskap med automatsikringer. Hovedbryter og overspenningsvern. Aggregat for balansert ventilasjon med filterboks. Brannslukningsapparat. Hylleinnredning.

-Stue/kjøkken har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv med vannbåren varme. Røykvarsler til sentral. Sprinkelanlegg. Avtrekksventil og tilluftsventil i vegg. Terrassedør.

-Bad/WC/vaskerom har folierte plater i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel, nedsenket dusjnisje med mosaikkflis. Sluk i hjørne. Spot i tak. Avtrekksventil. Sprinkelanlegg. Dusjarmatur på vegg. Dusjdører av glass. Vegghengt WC i teknisk kasse med hovedstoppekran, vannmåler m.m. Opplegg for vaskemaskin. Hvit høyglans baderomsinnredning med skuffer. Heldekkende servant. Ett høyskap, og speilskap med lys.

-Soverom har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Dobbel garderobeskap med speildører. Ett åpningsvindu i stort fastkarmvindu. Tilluftsventil og sprinkelanlegg på vegg. Malt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Parkettlist på gulv. Noe uferdig finish på listverk. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, tunge MDF-dører med ett speil. Dempelist i karm. Flate dørterskler. Skyvedør mellom gang og stue. Generelt: Overflater fra byggeår. Lite eller ingen bruksmerker. Godt vedlikeholdt. Høydeforskjell på takhøyder grunnet innkassing og tekniske føringer. Lavest takhøyde i gang/entre.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2-roms leilighet. Ligger i 5 etg i kombinert bebyggelse for næring og leiligheter. Leiligheten fremstår som bygget. Ingen endringer etter byggeår, men det er fremlagt følgende oppgradering i hht standard leveranse:

-Kjøkkeninnredning fra JKE Nordic Inline, matt. Oppgraderte hvitevarer. 3 LED-lister mellom skap og benk på kjøkken.

Oppgradert el-anlegg med spot, dimmere og sorte kontakter og ekstra kontakt i sikringsskap.

-Screens på vinduer i soverom og stue.

-1-stavs eikeparkett

-Wifi ringeklokke.

-Selvvalgte farger på vegger.

-HC-parkeringsplass i kjeller, ekstra bredde.

-Ekstra høyskap på bad.

-Oppvaskmaskin 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:	4 086 000,-	
- Fradrag:	65 400,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 020 600,-	4 020 600,-

Tomteverdi: 0,- Fellesområde

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 2 250 000,-

Låneverdi: 1 800 000,- (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 44 118,- med tillegg av felleskostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Leilighet	47	4	0	10	44	3
SUM BYGNING	47	4	0	10	44	3
SUM BRA	51					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

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

BRA-e:

Bod i parkeringskjeller.

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. Leiligheten har tilhørende bod i parkeringskjeller på fellesareal som settes til BRA-e og S-rom. Leiligheten har tilhørende parkeringsplass i kjeller som er stor nok for HC-parkering. Leiligheten fremstår som bygget. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

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

28/08/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Fundamentert på stedlig grunn. Sand og morene. Fundamentert med plasstøpt betong. Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Parkeringskjeller.

Merknader: Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen tilhørende drenering. Drenering i grunn/parkeringskjeller 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 ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Konstruksjon av betong, tegl og bindingsverk med statikk fra byggeår. Fasade av pusset mur, tegl og felt med trekledning. Leilighets og næringsbygg.

Merknader: Som bygget i 2023. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

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 vinduer, terrassedør og ytterdør. Fastkarm og åpningsvindu i fastkarmvindu i soverom. Mørke/ alu-belagt utvendig og hvite innvendig. Terrassedør med glass helt ned til gulvet, mørke utvendig og hvite innvendig. Hoveddør er mørk, slett overflate, fabrikk malt med kikkhull. Screens på vinduer. Plissé gardin innvendig på verandadør.

Merknader: Små bruksmerker på ytterdør. Det forutsettes at terrassedør med glass ned har sikkerhetsglass.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Flat takkonstruksjon. Flat takkonstruksjon på fellesarealer. Tekket med membran/folie/papp. Leiligheten ligger i 4. etg. Tilgang til fellesarealer via heis og eller trapp.

Merknader: Visuelt befart. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar, er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flat takkonstruksjon på leilighetsbygg, tekket med membran/folie/papp.

Merknader: Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Utvendige og innvendige nedløp. Beslag på tak, terrasse, svalgang mm. Alt er på fellesareal og som bygget i 2023.

Merknader: Visuelt befart. Takrenner, nedløp og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikeholdsansvar og felleskostnader.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen 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.

Terrasse på 10 m2 med tilgang fra terrassedør i stue, hvorav 7 m2 er overbygget. Gulvbord på betongdekke av impregnert trebord. Overbygget tak av betong. Skjerm med yttervegger på siden, liggende trekledning. Resterende har glassrekkverk med høyde 1,22 m.

Merknader: Som bygget i 2023. Vanlig vedlikehold på gulvbord må påberegnes. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader.

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen pipe eller ildsted.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller mot underliggende leilighet av betong. Brann og lydskille. Ingen innvendige trapper.

Merknader: Som bygget. Vannbåren varme i alle gulv utenom bad som har varmekabel i badekabin og utenom soverom og bod/teknisk rom.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC/vaskerom

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Folierte plater i tak, flis på vegger. Spot i tak. Avtrekksventil. Sprinkelanlegg. Dusjarmatur på vegg. Dusjdører av glass. Vegghengt WC i teknisk kasse med hovedstoppekran, vannmåler m.m. Opplegg for vaskemaskin. Hvit høyglans baderomsinnredning med skuffer. Heldekkende servant. Ett høyskap, og speilskap med lys.

Merknader: Våtrom fra 2023. Modulbad som bygget i 2023. Lite eller ingen bruksmerker. Det er innerdør i våtsone ved dusj som er fuktutsatt.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som 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/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel, nedsenket dusjnise med mosaikkflis. Sluk i hjørne.

Merknader: Våtrom fra 2023. Modulbad som bygget i 2023. Det er nedsenket dusjnisje, men den ligger nærme innerdør. Terskel har luftespalte, men det er ingen oppkant ved dørterskel. Det er fall inne i nedsenket nisje. Våtrommet er godkjent av uavhengig kontrollør i 2023. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

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.

Membran på vegger og gulv. Badet er bygget opp som modulbad. Badekabin med antatt smøremembran på vegger og gulv. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da, badekabin er sikret mot fukt og ikke har søkbar konstruksjon.

Merknader: Membranløsning i badekabin fra 2023. Ingen oppbrett av membran ved dørterskel. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2023

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 2023 fra JKE. Kjøkkeninnredning i vinkel. Åpen løsning mot stue. Slette, grå fabrikkmalte fronter. Takhøye overskap. Laminert benkeplate med steinimitasjon og ditto mellom benkeplate og overskap. Sort underlimt kum. Integrerte hvitevarer. Vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk. Stoppekran til vaskemaskin i kjøkkenbenk. Komfyrvakt. Avtrekk over tak. Ett overskap med dobbelt sotet glassdører. LED-lys inne i glasskap. 3 LED-lister mellom skap og benk på kjøkken.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra byggeår. Lite eller ingen bruksmerker. Det mangler lufterist over overskap som har foring mot tak.

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. 2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad/wc/vaskerom og kjøkken fra 2023. Veggghengt WC i modulbad og veggghengt wc i eget rom. Stoppekran inne i skap, over veggghengt WC. Samme skap har kraner og innstillinger for vannbåren varme. Varmtvannstank er plassert i kjeller. Rør-i-rør-system går til kjeller. Noe rør-i-rør-system inne i modulkasse. Waterguard i kjøkkenbenk.

Merknader: Stoppekran i skap på modulbad er ikke merket.

TG iu 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2023
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2023, plassert på fellesområde i kjeller.

Merknader: Felles store varmtvannsberedere på fellesområde. Vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

TG 1 13.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Rørene vurderes som ok i forhold til alder.
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme fra fellesanlegg i alle gulv med unntak av bod/teknisk rom, soverom og modulbad som har varmekabel. Sentral for vannbåren varme system sitter inne i skap over veggghengt WC, inne på modulbad.

Merknader: Eventuell lekkasjevann føres i samme kasse som veggghengt WC. Vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen varmesentraler eller varmepumpe. Leiligheten har fjernvarme/vannbåren varme i gulv ref pkt 13.3.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2023
 Det var sist inspisert ca. 2023
 Det var rengjort ca. 2023
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg med boks for filterbytte, plassert i bod/teknisk rom. Flexit ventilasjonsanlegg. Avtrekk fra kjøkkenvifte over tak. Som bygget i 2023. Avtrekk funksjonstestet på befaring. Filterbytte er utført jevnlig av selger.

Merknader: Det anbefales filteravtale og filterbytte to ganger årlig. Vedlikehold er borettslagets ansvar og del av felleskostnader. Ved salg av bolig/leilighet kan fuktbelastning på boligen 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: Boligen har ingen eget toalettrom. Veggmontert WC på bad.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Ingen garasje. Parkeringsplass innvendig i oppvarmet parkeringskjeller. Ekstra stor parkering for HC. Tilgang fra trappeoppgang og heis. Bod i kjeller.

Merknader: Parkeringsplass og bod i parkeringskjeller. Som bygget i 2023. Borettslaget har ansvar for vedlikehold som er del av felleskostnader.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2023

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 varmtvannsbereider 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 byggeår 2023. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/teknisk rom. Noe påkostet el-anlegg i hht std. leveranse. Ekstra kontakt i sikringsskap. Sorte kontakter. Ekstra spot og LED.

Merknader: Ved kjøp av brukt leilighet, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revirent. Det er registrert midlertidig brukstillatelse for hele bygningsmassen. Status tatt i bruk 01.09.2023.

Vannfronten park borettslag, tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag: Fellesgjeld kr 114 665 000,- hvorav leilighetens andel er kr 1 825 000,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, renter, forsikring på leilighet, kommunale avgifter, vannbåren varme og medlemskontingent. Tv og internett er inkludert i fellesutgiftene. Totale kostnader kr 11 699,- pr mnd. Borettslaget har inngått avtale med GBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret månedlig.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: