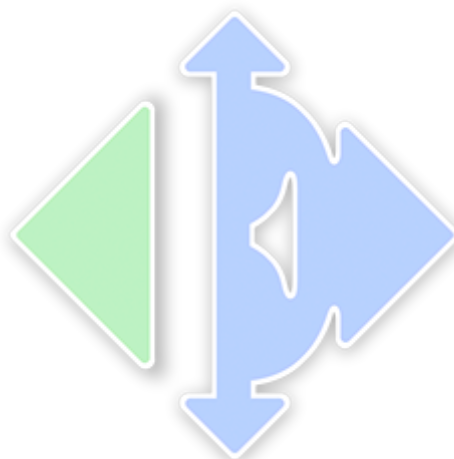




Leilighet i borettslag
Toreskåsveien 1
3674 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 30/01/2025

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
900 12 125
busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:244, Bnr: 327, Anr 1
Hjemmelshaver:	Gro Kirsten Sæther
Tomt:	5815,5 fellesområde m ²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 263, Toreskås. Boliger, blokkbebyggelse og frittliggende småhus
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via Borettslaget
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2003
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.01.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Leilighet i bygg over tre og fire etg, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt. Fellesanlegg/områder er befart visuelt.
Oppdragsgiver:	Eirin Sæther
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Fellessområde. Flat tomt opparbeidet med asfalt og tilgjengelighet foran heis og i fellesområde for parkering. Beliggende i Toreskåsveien, Notodden kommune. Umiddelbar nærhet til Notodden sentrum, storgata, kirke, mm. Ligger i etablert boligområde for frittliggende eneboliger, rekkehus, leilighetsbygg mm. Grøntarealer mot vei.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet på plan 1 i borettslag. 3 og 4 etg bygning. Bygningen er oppført i 2003. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Heis og felles trappetårn. Svalganger. Etasjeskillere og leilighetsskillere i betong. Utvendige fasader av trepanel og Steniplater. Tak er tekket med papp. Leiligheten beliggende i 1. etg, har tilgang fra bakkenivå. Leiligheten har terrasse på grunn ut fra stue. Ingen loft. Utvendig bod på fellesareal.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i borettslag, beliggende i 1. etg. Tilrettelagt for bevegelseshemmede. Leiligheten fremstår som bygget i 2003, normalt vedlikeholdt med normale bruksmerker og slitasjer alder tatt i betraktning. Leiligheten ligger på første plan med tilgang via bakkenivå. Utvendig bod på fellesområde. Heis og trapp til svalganger som fører til leiligheter på resterende plan. Oppstillingsplass på fellesområde. Leiligheten kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 23.08.2021.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Takhøyde er ca 2,40 m.

- Gang har malt betongtak med V-fuge, malte plater på vegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn med varmekabel. Kikkeshull i ytterdør. Luke på vegg mot bad med stakeluke. Garderobeskap med skyvedører. Sikringsskap og brannslukningsapparat inne i garderobeskap. Ett dobbelt vanlig garderobeskap med hylle. Fordelerskap for rør-i-rør-system og to stoppekraner.
 - Soverom 1 har malt betongtak med V-fuge, malte plater på vegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn. Tilluftsventil i tak. Seriekoblet røykvarsel i tak. Garderobeskap. Panelovn.
 - Soverom 2 har malt betongtak med V-fuge, malte plater på vegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn. Tilluftsventil i tak. Seriekoblet røykvarsel i tak. Skyvedør til bad/vaskerom, og skyvedør til stue. Dobbelt og to enkle garderobeskap. Panelovn.
 - Bad/WC/vaskerom har malt betongtak med V-fuge, malte plater på vegger med flis på vegg i dusjhjørne. Gulvbelegg med oppbrett og varmekabel. Avtrekksventil i tak. Opplegg for vaskemaskin. Lekkasjepåviser for rør-i-rør-system.
 - Stue har malt betongtak med V-fuge, malte plater på vegger, betongvegg mot tilstøtende leilighet, laminatgulv på betonggulv mot grunn med varmekabel. Tilluftsventil i tak, skyvedør til soverom 2. Terrassedør. Seriekoblet røykvarslere i åpning mellom stue og kjøkken. Stue og kjøkken er åpen løsning.
 - Kjøkken har malt betongtak med V-fuge, malte plater på vegger, betongvegg mot tilstøtende leilighet, laminatgulv på betonggulv mot grunn med varmekabel. Skyvedør til gang. Åpent til stue.
 - Utvendig kald bod med malt gips og betong. Ingen listverk.
- Listverk: Lakkert trehvitt listverk. Skyggelist i tak, glatte gerikter, glatte gulvlist. Innerdør: Fabrikkmalte, hvite, slette og lette innerdører og skyvedører. Flate terskler og terskelfritt. Generelt: Leilighet som bygget i 2003 med bruksmerker og slitasjer på overflater. Innerdører og skyvedører må justeres. Hakk og bruksmerker på innerdører. Hakk og merker i vegger etter oppheng. Riss i innvendige hjørner på veggplater. Riss på veggplater og tapet blant annet over hoveddør og i stue/kjøkken. Mangler vindusvrider på vindu på kjøkken. Kondensmerker på vinduskarm i soverom 2. Det er lagt laminatgulv på eksisterende gulvbelegg. Laminatgulv er lagt mot dørterskler og fuget med silikon. Fuging av silikon hindrer bevegelse av gulv. Luke til stakeluke i gang har løsnet. Ingen fungerende ventilasjonsanlegg på befaringsdagen. Avtrekksvifte på kjøkken støyer ved bruk. Generelt noe gjenstående finish på blant annet listverk. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighet i borettslag. Leiligheten fremstår som bygget i 2003. Ingen vesentlige endringer. Det er lagt laminat på eksisterende gulvbelegg.

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:	3 243 000,-	
- Fradrag:	933 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 310 000,-	2 310 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 250 000,-

Låneverdi: **1 000 000,- (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 16 447,- 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	70	6	0	7	70	6
SUM BYGNING	70	6	0	7	70	6
SUM BRA	76					

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, 2 stk soverom, Bad/WC/vaskerom, stue/kjøkken åpen løsning.

BRA-e:

Utvendig bod.

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. BRA-i er målt innenfor leilighetens yttervegger og innenfor delevegg mot tilstøtende leilighet. Leilighet som bygget i 2003. 1 stk utvendig bod på fellesareal på bakkeplan er tilhørende leiligheten på 6 m², er satt som BRA-e og S-rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Det ligger en haug med tusenbein på betonggulvet innvendig i hjørnet på utvendig bod. Balansert ventilasjon var ute av drift på befaringsdagen, og vifte/aggregat kjøkken støyer ved igangsetting. Ellers ingen merknader utover det som er beskrevet i denne rapporten.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

30/01/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. leilighetsbygg fundamentert med betongsåle.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

TG iu 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av bygningen er del av borettslagets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: Drenering av bygningen er del av borettslagets ansvar.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttemur.

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 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 betong og tre. Ytterkledning av beiset trepanel og Steniplater. Trappeoppgang, heis og felles svalgang. Leilighetsbygg.

Merknader: Leilighetsbygg over 3 og 4 etg som bygget i 2003. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten. Noe etterslep på utvendig vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Husmorvinduer og åpningsvinduer med fast sidefelt. Kostmalt og brune utvendig, lakkerte og trehvite innvendig. Utvendige markiser. Vinduer og dører fra 2003. Terrassedør fra stue med glass helt ned. Brunbeiset, lakkert markise. Hoveddør er slett, fabrikkmalt og grønn hoveddør med prismeglass og kikkehull.

Merknader: Vinduer og dører fra 2003. Bruksmerker og slitasjer. Ytterdør henger noe på karm og må justeres. Terrassedør henger godt på karm og må justeres. Kondensmerker innvendig på vinduskarm ved soverom 2. Det mangler vindusvrider på kjøkken. Det forutsettes at det er sikkerhetsglass der glass i terrassedør er ført helt ned mot gulv. Vinduer og ytterdører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Pulttakkonstruksjon, tekket med papp. Ingen pipe og eller ildsted i leiligheten.

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

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2003

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Pulttakkonstruksjon fra 2003. Takelementer tekket med papp. Leilighetsbygg over tre og fire etg. Takkonstruksjonen er ikke inspisert annet enn visuelt fra bakkenivå. Fasade med yttertak er borettslagets ansvar og del av felleskostnader. Ingen pipe og eller ildsted i leilighet.

Merknader: Ingen snøfangere på yttertak. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål fra 2003. Alle andre beslag av stål fra 2003. Kun visuelt befart.

Merknader: Takrenner og beslag fra 2003, noe værbitte. Taknedløp må føres vekk fra ringmur/plate. 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 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 ikke som tilstrekkelig.

Støpt terrasseplattning på grunn, ca 6,7 m². Overbygget av overliggende terrasse. Tilgang via terrassedør i stue. Rekkverk av tre med rekkverkshøyde 90 cm. Elektrisk markise. 2 stk levegger. Plexiglass mot trekk montert på innsiden av rekkverk.

Merknader: Terrasse på grunn som bygget i 2003. Etterslep på vedlikehold av overflater. Noe rustdannelser på malt betongsøyle. Liten oppkant mot vegg og dør grunnet bygget for bevegelseshemming. Vinduer og ytterdører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Vedlikehold, påkostninger og utskiftinger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen pipe og eller ildsted.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Leilighet på plan 1. Etasjeskiller mellom leilighet over av plasstøpt betong. Lyd og brannskille av betong. Betongtrapp og heis i felles oppgang og til fellesareal svalganger.

Merknader: Etasjeskiller/brannskille av plasstøpt betong som bygget i 2003.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC/vaskerom

TG 2 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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malt betongtak med V-fuge. Plater med malt tapet på vegger, flis i dusjsone. Våtromstapet og våtromsmaling på vegger. Dusjdør av glass. Dusjarmatur på vegg mot soverom 1. Gulvmontert WC med håndtak. Opplegg for vaskemaskin. Lekkasjepåviser fra rør-i-rør-system. Hvit baderomsinnredning med slette overskap og underskap. Heldekkende servant. Speil og lys med kontakt. Ett stk høyskap montert ved WC. Avtrekksventil i tak.

Merknader: Våtrom som bygget i 2003. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Flekker og hakk på vegger. Falmet og gule silikonfuger i dusjsone. Ingen fungerende avtrekk i tak på befaringsdagen. Løse veggoppheng for håndkle og diverse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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 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.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Ingen oppbrett ved skyvedører. Sluk i gulv i dusjsone. Bad, gulv og terskler er tilrettelagt for funksjonshemming. Fall fra topp av gulvbelegg til sluk fra soverom er 2,4 cm. Fall fra topp gulvbelegg til sluk fra dør til gang er 2,7 cm. Sklisikkert gulvbelegg. Vann renner til sluk ved prøving av dusj.

Merknader: Våtrom fra 2003. Bruksmerker og slitasjer på gulvbelegg. Gulnet silikonfuger i dusjsone. Antydning til at tapet som er limt på oppbrettet gulvbelegg stedvis løsner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2003

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Plater med malt tapet på vegger. Våtromstapet og våtromsmaling fungerer som membran på vegger. Pålimt flis i dusjsone. Gulvbelegg med oppbrett langs vegg fungerer som membran på gulv. Boret fra tilstøtende rom fra soverom 1 mot dusjnisse. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2003. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2003

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 påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2003. Kjøkkeninnredning i vinkel. Åpent mot stue. Hvite, slette fabrikkmalte fronter. Hvit, slett laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Flexit avtrekksvifte over komfyr. Innkasset ventilasjonsrør over overskap. Varmtvannsbereder plassert inne i hjørne på kjøkkenbenk. 120 L. Stoppekran for oppvaskmaskin inne i kjøkkenbenk. Brannslange inne i kjøkkenbenk. Synlige rør-i-rør-system og stive kobberrør til varmtvannsbereder inne i kjøkkenbenk. Vanlige hvitevarer. Lys med kontakt under overskap. Flis mellom underskap og overskap bak komfyr og vask.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2003 med bruksmerker. Det mangler sokkel foran oppvaskmaskin. Noe uferdig i hjørnet på kjøkkenbenk mot varmtvannsbereder. Man må ta ut oppvaskmaskin for å komme til varmtvannsbereder. Noe ymse silikonfuger. Silikonfuger slipper. Løs gulvlist mot sokkel. Bom i veggflis over kjøkkenbenk. Avtrekksvifte og ventilasjonssystem på kjøkken ute av drift på befaringdagen. Fungerer ikke ved prøving. Aggregat bråker. Svai i delevegg mot stue ved kjøleskap, synlig mot tak. Noe flekker og slitasjer på vegger/listverk. Gjenstående finish på nyere listverk. 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. 2003

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluger 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, vanninstallasjoner og våtrom fra 2003. Gulvmontert WC på bad. Rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i skyvedørgarderobe i gang. Lekkasjepåviser for rør i rør på bad. Stoppekransen i fordelerskap og stoppekransen i inspeksjonsluke under fordelerskap. Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk. Stakeluke i gang. Opplegg for vaskemaskin og bad.

Merknader: Hovedstoppekransen må merkes. Varmtvannsbereder bør lekkasjesikres med Waterguardsystem eller lignende. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

120 L varmtvannsbereder fra 2003, plassert i hjørne av kjøkkenbenk. Stive rør inn på bereder.

Merknader: Varmtvannsbereder på 120 L fra 2003, liten kapasitet. Ikke lekkasjesikret. Oppvaskmaskin må tas ut for å komme til bereder. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

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 3 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2003
 Det var sist inspisert ca. 2003
 Det var rengjort ca. 2003
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsaggregat montert på kjøkken med kasse for filterbytte inne i kjøkkenskap. Avtrekksventil i tak på bad. Tilluftsventil i tak på stue og i tak på soverommene. Ingen andre lufteventiler i vegger eller vinduer.

Merknader: Ventilasjonsanlegg fungerte ikke på befaringsdagen. Skap må demonteres for filterbytte og eller vedlikehold. Rekvirent opplyser om langvarig dårlig inneluft. Det er trykkende inneluft på befaringsdagen. Aggregat ga ikke luft eller avtrekk ved funksjonstesting. Aggregat bråker. Ved salg av bolig 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. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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: Boligen har ingen frittstående 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.

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2003

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V skjult elektrisk anlegg fra 2003. Sikringsskap med automatsikringer plassert i skyvedørgarderobe i gang. Varmekabler i alle gulv unntatt soverom. Termostatstyring til varmekabler. Seriekoblet røykvarsler. Alarm/røykvarslere er koblet mot vaktsentral.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema 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/revkvent. Det er gitt ferdigstest på leilighetsbygget.

Toreskås Borettslag: Fellesgjeld kr 11 133 581,- hvorav leilighetens andel er kr 383 264,-. Det foreligger ingen opplysninger om mulige arbeider og eller vedlikehold som vil medføre økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale felleskostnader kr 6 859,- pr mnd, inkludert altibox kr 599,- pr/mnd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av leiligheten. Kjøper må sette seg inn i borettslagets vedtekter.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
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.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5. Defekt ventilasjonsanlegg.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-