

BOLIGSALGSRAPPORT

Kunde:	Kai Jakovesi
Adresse kunde:	Skomakerveien 33 3185 Skoppum
Adresse rapport:	Geelmuydensgate 2B leilighet 104
Tiltak utført:	Utarbeidelse av boligsalgsrapport ifm. salg av leilighet 104
Dato befaring:	17.12.2025 kl. 1000
Utført av:	Uavhengig takstmann og byggmester Kaare Beckmann
Dato rapport:	10.01.2026

Deltagere og rapportmottagere:

Firma/funksjon	Navn	Rapport sendes	E-postadresse
Kunde	Kai Jakovesi		Ikke oppgitt
Advokat	Per Kristian Hansen	X	hansen@hortensadvokatene.no

Oppdragsbeskrivelse/mandat:

Uavhengig takstmann er engasjert av kunden for å utarbeide en boligsalgsrapport for Leilighet 104 i Geelmuydensgate 2B.

Formålet med boligsalgsrapporten:

Formålet er å kontrollere og dokumentere alle bygningsdeler i leiligheten basert på NS 3940 arealberegninger og SINTEF Byggforskseriens detaljblad 700.320 som omhandler vedlikeholds-intervaller.

Nivå av analysen:

Kontrollen er utført ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av egnede instrumenter. Alle bygningsdeler blir undersøkt med stor vekt på områder som takstmannen erfaringsmessig kjenner som svake punkter.

Selv om analysen er utført grundig, kan det allikevel forekomme skjulte feil og mangler.

Levetidsbetraktninger:

Når det er referert til levetid er dette basert på takstmannens erfaringer og også anbefalinger i Byggforskseriens detaljblad 700.320 som omhandler intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Tilstandsgrader for bygning og bygningsdeler:

TG0: Ingen avvik

TG1: Ingen vesentlige avvik

TG2: Vesentlige avvik

TG3: Store eller alvorlige avvik

TGiu: Ikke undersøkt

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. • Det er ingen tegn til slitasje. • Det er dokumentert en fagmessig god utførelse. • Ingen merknader.
TG 1	TG 1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. Eksempler på TG 1: • Tilstand er som forventet i forhold til alder og bruksslitasje. • Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG 2: • Feil utførelse. • Skader eller symptomer på skader. • Svært slitt. • Nedsatt funksjon. • Utgått på dato. • Kort gjenværende brukstid. • Behov for tiltak ila rimelig tid. • Bygningsdelen må overvåkes.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG 3: • Total funksjonssvikt. • Oppfyller ikke lenger formålet til bygningsdelen. • Bygningsdelen er en fare for liv og helse. • Behov for strakstiltak med formål om å utbedre og lukke avvik.
TGiu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Eksempler på TG iu: • Snø på tak på befaringstidspunktet. • Krypekjeller under bygning uten inspeksjonsmuligheter. • Areal eller rom ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Eiendomsdata:

- Matrikkeldata: gb/nr. 128/220.
- Hjemmelshaver: Sameiet AGM-gården org.nr. 890 380 042.
- Type tomt: Eiet.
- Tomtestørrelse: 2411,8 kvm.
- Adkomst: Offentlig.
- Vann: Offentlig.
- Avløp: Offentlig.
- Regulering: Kommuneplanens arealdel.
- Forsikringsforhold: Boligselskapet har en totalforsikring gjennom If.
- Ligningsverdi: Ikke opplyst.

Befaringen:

- Befaringsdato: 17.12.2025.
- Værforhold: Regn og pluss 5 grader.
- Til stede: Kai Jakovesi og Kaare Beckmann.
- Forutsetninger: Det er ikke lagt frem egenerklæringsskjema hos selger ifm. kontrollen.
- Fuktmåler benyttet: Tramex overflatemåler.

Byggemetode og historikk for bygningen i grove trekk:

Bygningen er oppført i 1933-1934 i mur og tre i 4 etasjer og ble opprinnelig benyttet som et sykehjem. I 2005 ble bygningen omgjort til 24 stk. leiligheter og organisert som et sameie.

Forretningsfører pr dato er Boligbyggelaget Usbl.

Arealer og anvendelse:

Arealmålingene i denne rapporten er målt opp iht. Norsk Standard 3940.

Oppmålte arealer er gjeldene på befaringstidspunktet 17.12.2025.

- BRA: Bruksareal av boligen minus areal som opptas av yttervegger.
- BTA: Bygningens samlede areal begrenset av ytterveggenes utside.
- Primær-rom (P-rom): Rom som benyttes til korte eller langvarige oppholdsrom.
- Sekundær-rom (S-rom): Rom som benyttes til boder og tekniske rom.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendige åpninger for trapper, heis og sjakter regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelige.

Rom kan stride mot bygge-forskrifter men allikevel være måleverdige.

Ved markedsføring av boliger skal alltid BRA og P-rom og S-rom oppgis.

En del av en bygning regnes som måleverdig når den oppfyller følgende krav:

1. Den har fri høyde over golv (til underkant himling/hanebjelke o.l.) på minst 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m.
2. Del av en bygning med skråtak regnes som måleverdig til 0,6 m utenfor høyden 1,9 m. eller til begrensende vegg/bygningsdel.
3. Den er tilgjengelig via dør trapp, permanent eller nedfellbar stige.
4. Den har golv.

Arealer i boligen:

Etasje	Primær-rom kvm.	Sekundær-rom kvm.	Totalt bruksareal
1 etasje	75,4	2,4	77,8

P-rom: Entre, toalett, stue, kjøkken, bad, soverom.

S-rom: 1 stk. bod mot vest ved stue.

Andre arealer:

Balkong på fasade øst: 8,3 kvm.

Parkeringsplass i kjeller øremerket leilighet 104: 17 kvm.

Merknader om areal:

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer p-rom og s-rom.

Om byggemetoden:

- Opprinnelig sykehjem fra 1933 oppført i mur og tre i 4 etg.
- Omgjort til 24 stk. leiligheter i 2005.
- Felles trapperom fra kjeller til kald-loft.
- Yttervegger oppført i mur og betong.
- Etasjeskiller i mur og betong.
- Sidehengslede vinduer med 2 lags glass fra 2005.
- Mansardtak i trekonstruksjon med yttertekking av skifer.
- Takrenner, nedløp og beslag i stål.
- 2 stk. inngangsparti mot vest.

Overordnet faglig vurdering av leiligheten:

Leiligheten er fra 2005 og fremstår i normalt god stand i forhold til alder, men kan allikevel ha behov for renovering og oppgradering med formål om å oppnå dagens krav til bolig-standard.

Bad og kjøkkeninnredning er pr dato 20 år og kan med fordel fornyes.

Rommene har lite eller ingen synlig slitasje på overflater, men det kan ikke utelukkes skjulte feil og mangler.

Etasjeskiller/golv i mur og betong ned mot underetasje har ingen høyde-avvik målt med laser på kontrollbefaringen 17 desember 2025.

Oppvarming av leiligheten:

- Elektrisk vegghengte panelovner og gass-peis i stue.
- Gass-peisen har avvik og fungerer ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av innvendige overflater for vegger, tak og golv:

- Forgang 2,2 kvm.
- Vegger: Malebehandlede veggplater.
- Tak: Malebehandlede gipsplater.
- Golv: Eikeparkett.

- Entre 3,3 kvm.
- Vegger: Malebehandlede veggplater.
- Tak: Malebehandlede gipsplater.
- Golv: Eikeparkett.

- Bad 7,4 kvm.
- Vegger: Flis.
- Tak: Malebehandlede gipsplater.
- Golv: Flis.

- Kjøkken og stue 20,4 kvm.
- Vegger: Malebehandlede veggplater med profil.
- Tak: Malebehandlede gipsplater.
- Golv: Eikeparkett.

- Toalett 1,7 kvm.
- Vegger: Malebehandlede veggplater.
- Tak: Malebehandlede gipsplater.
- Golv: Flis med oppkant på vegg.

- Stue øst 17,5 kvm.
- Vegger: Liggende tre-panel i en kombinasjon med malebehandlede veggplater.
- Tak: Malebehandlede gipsplater.
- Golv: Eikeparkett.

- Sov 1 øst 7,2 kvm.
- Vegger: Malebehandlede veggplater.
- Tak: Malebehandlede gipsplater.
- Golv: Eikeparkett.

- Sov 2 øst 6,5 kvm.
- Vegger: Malebehandlede veggplater.
- Tak: Malebehandlede gipsplater.
- Golv: Eikeparkett.

- Sov 3 syd 9,2 kvm.
- Vegger: Malebehandlede veggplater.
- Tak: Malebehandlede gipsplater.
- Golv: Eikeparkett.

- Bod vest 2,4 kvm.
- Vegger: Malebehandlede veggplater.
- Tak: Malebehandlede gipsplater.
- Golv: Eikeparkett.

Tilstandsgrader

TG 1	Etasjeskiller mot underetasje
-------------	--------------------------------------

Etasjeskillet er kontrollert ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter og høydeavvik.

Etasjeskillet består av plassbygd mur og betong.

Målingen ble utført fra vegg i entre mot vest til yttervegg i stue-del mot øst.

Det ble ikke målt noen høydeavvik basert på krav i NS 3600:2018 pkt. 11.

TG3	Piper og ildsteder
------------	---------------------------

Det er montert en gass-peis i det syd-østre hjørnet i stue-del.

If. kunde fungerer ikke gass-peis. Gass-peis ble ikke funksjons-testet på befaringen.

Det settes TG3 på denne bygningsdelen.

TG2	Kjøkken
------------	----------------

Overflater på kjøkken fremstår med normal bruksslitasje.

Kjøkkeninnredning estimert fra 2005 med glatte overflater er plassert på vegg mot soverom og bad. Nedfelt stål-kum med 1 greps batteri. Det er montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenbenk. Kjøkkenvifte er plassert over komfyr med avtrekk over tak.

Det settes TG2 som følge av alder på kjøkkeninnredning og normal bruksslitasje.

TG2	VV-bereder
------------	-------------------

200L OZO VV-tank fra 2006 er plassert på bad. Plasseringen er tilfredsstillende ift. evt.

lekkasjer fra VV-tanken. Bade-rommet har sluk i golv. Forventet levetid på VV-tank er 20 år, noe som betyr at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det settes TG2 som følge av alder og kort gjenværende brukstid på VV-tank.

TG2	VVS Innvendige vann og avløpsrør
------------	---

Avløpsrør fra bad og kjøkken bestående av plast. Trykkvannsrør bestående av plast rør i rør. Rør i rør skap er plassert på badevegg mot vest. Kraner på toalett, bad og kjøkken er funksjons-testet og fungerer tilfredsstillende. Materialer og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Tilstand er som forventet ift. alder og bruksslitasje.

TG2	Bad
------------	------------

Overflater på bad fremstår med normal bruksslitasje og består av flis på vegg og golv og malebehandlet gips-himling.

Utstyr på bad er en vask i porselen med ett greps batteri og overskap. Toalett er plassert på golv ved siden av vask. Spyling av toalett fungerer if. kunde ikke tilfredsstillende, toalett bør derfor skiftes. Dusjvegg med skyvedør i plast med dusjbatteri, stang og dusjhode.

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

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel.

Fall til sluk er tilfredsstillende ift. forskriftskrav da badet ble bygget i 2005.

Det er et plastsluk i våt sone i dusj-hjørnet med mulighet for rengjøring.

Det er også montert et hjelpesluk på golvet ved vaskemaskin.

Det ble ikke målt fukt på overflater på befaringstidspunktet. Det ble benyttet en Tramex fukt-indikator til denne kontrollen. Det er mekanisk avtrekk på badet.

Det er ikke foretatt hullboring i vegg på utsiden av badet for kontroll av evt. fukt.

Etter en helhetsvurdering av alder på tettesjikt, røropplegg og materialvalg gis badet TG2.

TG2	Elektrisk anlegg
------------	-------------------------

Sikringsskapet er plassert på vegg i entre og har automatsikringer med jordfeilbryter.

Det er i all hovedsak lagt opp et skjult el-anlegg i leiligheten.

Det ble ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikk-kontakter eller elektrisk utstyr. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget, og det er også ukjent når det sist var tilsyn med el-anlegget.

Forventet levetid på et elektrisk anlegg er 25-30 år.

Anlegget ble montert ifm. omgjøring fra sykehjem til leiligheter i 2005 og har så ledes en alder på 20 år. Det settes TG2 som følge av alder og manglende samsvarserklæring.

TG2	Ventilasjon
------------	--------------------

Det er montert separate ytterveggs-ventiler mot øst i soverom og stue.

Badet har mekanisk avtrekk.

Iht. krav i byggt teknisk forskrift skal en boenhet ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ pr. time pr. m² gulvareal når rommene eller boenheten er i bruk og minimum 0,7 m³ pr. time pr. m² gulvareal når rommene eller boenheten ikke er i bruk.

TG2	Vinduer og balkongdør mot øst
------------	--------------------------------------

Vinduer og balkongdør ble skiftet ifm. omgjøring fra sykehjem til leiligheter i 2005 og har så ledes en alder pr. dato på 20 år. Estimert levetid for trevinduer iht. Byggforskseriens detaljblad 700.320 er 40-60 år. Vinduene er 4 rams sidehengslet og har 2-lags glass.

Balkongdør er en heve-skyvedør og har 2 lags glass.

Vi estimerer en u-verdi for hele konstruksjonen på 2,0. Dagens krav til u-verdi i byggt teknisk forskrift for vinduer og ytterdører er 0,8. Det settes TG2 som følge av alder og noe høy u-verdi ift. hva som er dagens krav i byggt teknisk forskrift.

TGiu	Yttervegger og hovedtak
-------------	--------------------------------

Bygningsdelene er ikke undersøkt da vedlikehold og utskifting er et ansvar som ligger på styret i boligselskapet.

Ansvarsplassering ift. vedlikehold i boligselskapet:

Det er styret i boligselskapet som har det overordnede ansvaret for utvendig vedlikehold av bygninger og felles installasjoner. Formålet er å holde bygningene på et fastsatt nivå slik at man unngår verdiforringelse for eiere.

Dette gjelder også for utskifting og vedlikehold av tak, vegger, vinduer og ytterdører.

Seksjonseier er selv ansvarlig for å vedlikeholde alle overflater innvendig i sin leilighet.

Seksjonseier har også ansvar for å vedlikeholde det elektriske anlegget i leiligheten fom.

Hovedsikringer i sikringsskap i entre.

Andre forhold:

I Sameiet Agm-gården er det lov med husdyrhold.

Bygningen er forsikret hos IF.

Seksjonseier må selv forsikre innbo og løsøre i sitt private forsikringsselskap.

Horten, 10.01.2026



Kaare Beckmann

Uavhengig takstmann