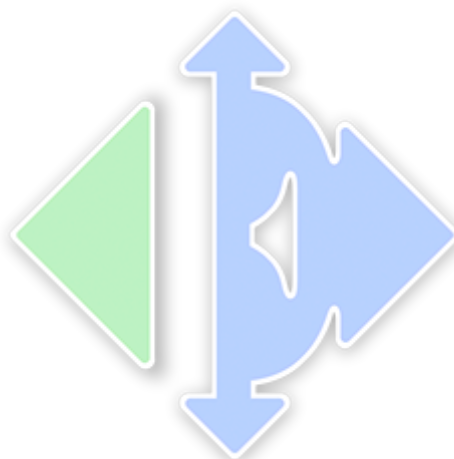




**Borettslagsleilighet (i blokk)**  
**Vetlandsfaret 12B**  
**0684 Oslo**



[www.e3.no](http://www.e3.no)

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
2	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
8	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Joacim André Karlsen**

Dato: 16/09/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

915 40 354

[joacim@dinboligbistand.no](mailto:joacim@dinboligbistand.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 overvåking 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:144, Bnr: 1132
Hjemmelshaver:	Erik Opheim
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	142
Byggeår:	1959
Tomt:	Felleseie tomt 60 712 m <sup>2</sup>
Kommune:	0310 - Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Erik Opheim
Befaringsdato:	11.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, trær, beplantning, lekearealer, asfalterte veier, sittegrupper, tørkemuligheter m. m.

## OM BYGGEMETODEN:

Lavblokk på 4 etasjer og kjeller som er oppført med bærende konstruksjoner i betong. Leilighetenes etasjeskiller og skillende vegger i armert betong. Utvendige fasader med Stenexplater og teglsteinsforblending mot inngangspartier. Yttertak i pulttakkonstruksjon som er tekket med papp. Grunnmur i betongkonstruksjon og bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser. Vinduer med innvendige malte trerammer, pulverlakkerte beslag på utside og 2-lags energiglass som er montert i 2016/17. Balkongdør med innvendige malte trerammer, pulverlakkerte beslag på utside og 2-lags energiglass som er montert i 2016/17. Entredør type B-30/db35

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fin 4 roms leilighet med praktisk planløsning lokalisert i blokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med normal standard. Noe moderniseringsbehov av overflater må forventes.

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Varmekabler på bad
- Peis/ildsted
- Panelovner

**PARKERING:**

- Borettslaget har 165 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister.
- Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

- Fliser på baderomsgulv, ellers laminatgulv i øvrige rom.

**Vegger:**

- Flis på badromsvegger, ellers malte/tapetserte vegger i øvrige rom.

**Himling:**

- Malte slette overflater i alle rom

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om følgende:

- Bad tatt i regi av borettslaget i perioden 2008-2009.
- Kjøkken oppgradert i 2009
- Alle vinduene ble skiftet i regi av borettslaget i 2016.
- Balkongen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2016/2017.
- Pipe ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2022
- Ny peis/ildsted 2022

**Avhendingsloven sier:**

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. 11.09.2024 er kr 4.551,- pr. md.

**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 måleverdige.

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. etasje	70			8	69	1
SUM BYGNING	70			8	69	1
SUM BRA	70					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

- Takhøyden i leiligheten er ca. 2,43 meter.
- Takhøyde på bad er ca. 2,17 meter

**MÅLING:**

-Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

- Tomteareal er hentet fra PropCloud
- Leiligheten disponerer 3 lagringsboder i byggets kjeller. Mht. manglende tilkomst på befaringsdagen er disse ikke målt opp og medtatt i arealskjemaet.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Eier har kommet med opplysende informasjon og forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Einar Sjøblom & Erik Opheim

---

## 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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Joacim André Karlsen**

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

16/09/2024



Joacim André Karlsen

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2009

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuff og speilskap, vegghengt toalett, dusj med forheng.

Oppdriftsventilasjon med veggventil og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht. alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

**Merknader:**

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Innredning har svullet, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull eller innredning står utsatt for vannsprut
- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og ved servant.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det måles ledefall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, noe svakt fall rundt sluk . Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 26mm, som er tilfredsstillende.

**Merknader:**

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Misfarget mykfuger og flisfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende
- Det måles svakt fall rundt sluk. Ved manglende fall på gulv vil ikke bruksvann og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende
- Mye løse og slitte flisfuger

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Membran av antatt smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det er ikke utført hulltaking da tilstøtende vegger til badet er oppført i betong.
- Plast sluker med funksjonell vannlås.

#### **Merknader:**

- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med membran på badet
- Tegn til membran i sluk, men tilstrekkelig klemt under slukring kan ikke konstantenes på befaringsdagen.
- Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg

## **2. Kjøkken**

### **TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2009.

Malte slette vegger med fliser over benk, malt slett himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn og varmtvannsbereider plassert i skap ved siden av vask. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det er installert automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht. bruk og alder

#### **Merknader:**

- Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
- Benkeplate har svullet over oppvaskmaskin, som kommer av damp/fuktighet som trekker seg inn i materiale
- Større svelleskader i bunn av vaskeskap fra trolig tidligere lekkasje.
- Stedvis knirk på gulv

## **3. Andre Rom**

### **TG 2** 3.1 Andre rom

#### **PLANHET:**

-Planavvik målt med laser på gulv viser ikke unormal høydeforskjell ut fra alder på bygg

#### **GULVER:**

Laminatgulv i alle rom unntatt bad som har fliser.

#### **VEGG/HIMLING:**

Malte slette/tapetsert overflater på vegger.

Malt slett himling

#### **Merknader:**

- Sår, flekker og slitasje på vegger og omramming av dører
- Slitasje, knirk og bruksmerker på gulv
- Misfarginger i tak
- Overflater i leiligheten er modne for modernisering/oppussing.

## **4. Vinduer og ytterdører**

## TG 1

## 4.1 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.

Vinduer og balkongdører med 2-lags energiglass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2016. Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør i glatt utførelse

Vinduer og dører ble visuelt kontrollert og funksjonstestet uten vesentlige avvik på befaringdagen.

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

**Merknader:****5. Balkonger, verandaer og lignende**

## TG 1

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med tilkomst fra boligens stue.

Støpt terrazzo gulv som er oppført i betongkonstruksjoner. Rekkverk konstruert i metall.

- Balkongen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2016/2017.

- Balkong anses som i god teknisk stand og har godt med gjenværende levetid.

-Rekkverkshøyde måles til 93 cm som var ok iht. gjeldende krav ved oppføring men for lavt iht. dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng

**Merknader:****6. VVS**

## TG 2

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Rørskap plassert på bad.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner

-Stoppekran plassert i rørskap på bad

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

**Merknader:**

- Avløpslufting er ikke kjent
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
- Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
- Deler av anlegget er i fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder. Se under.

120 L varmtvannsbereder fra Høiax

Berederen er plassert i kjøkkenskap, tilkoblet strøm via stikkontakt og det er etablert vannstopper, samt tilkoblet avløp fra sikkerhetsventilen som ivaretar lekkasjesikring.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

**Merknader:**

- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid har forbigått

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Leiligheten har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger og vinduer, oppdriftsventilasjon på bad og mekanisk avtrekk på kjøkken.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

**Merknader:**

-Avtrekk på bad har trolig kun naturlig oppdrift over tak og det trekker ganske svakt fra denne ventilen på befaringdagen. Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte på ventil på bad for at bad skal være tilstrekkelig ventilert. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1959

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang. Anlegg er i hovedsak skjult og fra byggeår, men det er byttet til automatsikringer i sikringsskap og gjort noen synlig oppgraderinger gjennom årene.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er sendt forespørsel til lokalt el-tilsyn angående sist utført el-tilsyn, ikke mottatt tilbakemelding pr nå. Rapport kan oppdateres når dette foreligger.

**Merknader:**

- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verdiserier på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før/etter 1999
- Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## Tilleggsopplysninger:

## LOVLIGHETER/ENDRINGER:

- Det er ikke fremvist tegninger av leiligheten. Det er derfor ukjent om planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
- Det er ikke avdekket noen ulovligheter ved leilighet

## FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 16.12.1968
- Det foreligger ferdigattest for fasadeklending, utvidelse av balkonger datert 16.11.1990

## BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
- Innredning har svullet, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull eller innredning står utsatt for vannsprut
- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
- Misfarget mykfuger og flisfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende
- Det måles svakt fall rundt sluk. Ved manglende fall på gulv vil ikke bruksvann og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende
- Mye løse og slitte flisfuger

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med membran på badet
- Tegn til membran i sluk, men tilstrekkelig klemt under slukring kan ikke konstantenes på befaringsdagen.
- Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

- Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
- Benkeplate har svullet over oppvaskmaskin, som kommer av damp/fuktighet som trekker seg inn i materiale
- Større svelleskader i bunn av vaskeskap fra trolig tidligere lekkasje.
- Stedvis knirk på gulv

## 3.1 Andre rom

- Sår, flekker og slitasje på vegger og omramming av dører
- Slitasje, knirk og bruksmerker på gulv
- Misfarginger i tak
- Overflater i leiligheten er modne for modernisering/oppussing.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Avløpslufting er ikke kjent
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
- Dels korrosjonsdannelser på kobberør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
- Deler av anlegget er i fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

#### 6.2 Varmtvannsbereder

- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid har forbigått

#### 6.3 Ventilasjon

- Avtrekk på bad har trolig kun naturlig oppdrift over tak og det trekkes ganske svakt fra denne ventilen på befaringsdagen. Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte på ventil på bad for at bad skal være tilstrekkelig ventilert. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

Takstmannens vurdering ved TG3: