



Andelsleilighet i blokk
Langbølgen 56
1150 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislrud

Dato: 27/03/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@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 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:159, Bnr: 232
Hjemmelshaver:	Marita Hakestad Andresen og Nora Kvalsvik
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	335
Byggeår:	1966
Tomt:	Fellestomt på 29.927 m ²
Kommune:	301-Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marita Hakestad Andresen og Nora Kvalsvik
Befaringsdato:	17.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Stor fellestomt med grøntarealer, trær og prydbusker. Intenveier og stier er asfaltert. Det er opparbeidet flere uteplasser og lekeplasser på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk på 5 etasjer og kjeller. Bolig er oppført i betong og mur. Antatt fundamentert til fast grunn. Støpt kjellergulv. Grunnmur i støpt armert betong. Utvendig murkonstruksjoner og bindingsverk med utvendig panel på balkongen. flatt tak antatt tekket med papp/asfalt. Vinduer med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type toppsving og det registreres datostempling fra 2012. Vindu mot balkong og balkongdør har datostempling fra 1989.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet med god planløsning og romslig innglasset balkong. Kjøkken fra 2010 med ok standard, ellers er overflater oppussert i nyere tid. Bad har passert forventet levetid og oppussing må forventes.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner
- Varmekabler på bad
- Peis i stue

BOD OG PARKERING:

- Parkeringsplass med lademuligheter for leie av borrettslag. Mulighet for leie av garasje plass.
- Ellers gateparkering etter gjeldene bestemmelse

- To boder i kjeller på 2,5 og på 2,7 kvm
- En bod på loft på 4,5 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut på 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):

- Vegger: Malte slette vegger. Bad har fliser
- Tak: Malte slette tak
- Gulv: Laminatgulv. Bad og entré har fliser

Overflater er hele og pene, men bruksslitasje og skader etter oppheng må forventes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Fjernet overskap på kjøkken
- Bygget om skap/hyller over vaskemaskin på kjøkken
- Montert dimmere og taklamper, samt montert en stikkontakt på kjøkken. (utført som vennetjeneste av fagkyndig)
- Pipeløp restaurert i 2023 i regi av borrettslag
- Ny induksjonstopp på kjøkken 2022
- Nytt kjøøl og fryseskap på kjøkken 2024
- Malt overflater i perioden 2023-2024

Tidligere salgsoppgave opplyser om følgende:

- Bad er pusset opp i 2001
- Kjøkken pusset opp i 2010

FELLESKOSTNADER:

4.423 kr pr mnd pr 17.03.2025

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
4.Etasje	70		8		70?	
Boder i kjeller		5				
Bod på loft		5				
SUM BYGNING	70	10	8			
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entre, stue, kjøkken, bad, 2 soverom

BRA-e:

Bod i kjeller og på loft

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde bad er målt til ca 2,3 meter
- Takhøyder øvrig rom er målt til ca 2,37 - 2,50 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra Propcloud.no og kontrollert opp mot arealbekreftelse fra Oslo kommune

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Marita Hakestad Andresen

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:

Glenn A. Lislrud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

27/03/2025



Glenn A. Lislrud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 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 vinduer/dører i våtsonen. Se under.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2001

Fliser på vegger og takess i himling. Badet har servantinnredning med skuff og speil over, gulvmontert, badekar med glassdør over. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør 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:

- Dør i våtsoner til badekar, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert. Det er skader på dør og lister etter vannklin.
- Servant viser tegn til krakelering
- Mykfug rundt badekar er missfarget og har sluppet litt
- Misfarging i fuger mellom fliser
- Bad har passert forventet levetid og det må forventes at bad må pusses opp i tiden fremover

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i gulv under servant. Avløp fra badekar er trolig koblet direkte til avløp som igjen er koblet mot sluk på gulvet.

Det er ikke mulig å kontrollere gulv eller vegger bak/under badekar

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Det måles svakt fall på gulv utenfor badekar. Fall er ikke tilstrekkelig. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,5 cm, som ikke er tilfredsstillende. Om membran er trukket opp mot terskel er ikke mulig å kontrollere uten på gjøre demonterende tiltak.

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
- Fug mellom gulv og vegg har sluppen noen steder
- Fall på gulv er ikke tilfredsstillende. Ved bruk av badekar må man kunne forvente at vann kan bli liggende på gulv og ikke renne til sluk.
- Forventet levetid på bad er passert og oppussing av bad må forventes

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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 ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran bak fliser er ikke synlig og ikke mulig å kontrollere. Rundt sluk er det synlig at det er bunnmembran på gulv som ligger under påstøp og fliser.

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 hulltagning for fuktmåling i vegg da tilstøtende vegger mot bad er i mur/betong.
- Plastsluk med funksjonell vannlås. Det er ikke mulig å se om membran under klemring er klemt tilstrekkelig pga type sluk, men det er synlig bunnmembran rundt sluk.

Merknader:

- Forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Det må forventes at membran på bad ikke nødvendigvis lenger er tett
- Det er ikke mulig å konstatere membran noe sted på bad utover rundt sluk

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra : Antatt fra byggeår

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2010 og type er ukjent.

Malte vegger, malt trepanel i tak og laminat på gulvet. Kjøkkenet har underskap og høyskap, heltre eik benkeplate. Stålvask og nedsenket platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, 2 stekeovner og mikroovn. Mekanisk ventilator med avtrekk som ser ut til å være ført ut av yttervegg.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med delvis høy slitasje etter bruk og alder
- Kombiskap på kjøkken er byttet i 2024
- Koketopp på kjøkken er byttet i 2022

Merknader:

- Det er ikke montert komfyrvakt over platetopp. Siden kjøkken ble pusset opp i 2010, utløste dette kravet til komfyrvakt.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel. Det ser ikke ut til at vanntilførsel ble endret ved oppussing av kjøkken og dermed er ikke kravet til lekkasjesikring utløst. Det anbefales likevel alltid at dette er montert.
- Innredning har delvis høy slitasje, med bruksmerker og sår

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

TG 2 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 med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type toppsving og det registreres datostempling fra 2012. Vindu mot balkong og balkongdør har datostempling fra 1989. Eldre ytterdør uten datostempling.

Merknader:

- Vindu på stort soverom subber noe og pakningslist er løs på utside
- Balkongdør og vindu fra 1989 har passert forventet levetid
- Ytterdør er av delvis høy alder, men fungerende.

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Innglasset balkong på 7,7 kvm med utgang fra balkongdør i stue.

Det er lagt terrassebord på balkonggulv og det er ikke mulig å kontrollere bærende gulv under terrassebord. Rekkverkshøyde på balkong er tilfredsstillende.

Merknader:

- Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra : Trolig byggeår

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg er trolig fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran er plassert i kjøkkenskap ved siden av vask

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Avløpslufting er ikke kjent

Merknader:

-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
-Det må forventes at VVS anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra 2009, plassert på kjøkken. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk.

Det montert slange fra sikkerhetsventil på bereder, men denne er ikke koblet til brutt avløp. Ved en lekkasje fra sikkerhetsventilen vil ikke en lekkasje nødvendigvis oppdages.

Merknader:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

-Det er ikke montert lekkasjesikring under bereder. Dette var ikke et krav ved montering, men anbefales alltid.

-Mer en halvparten av forventet levetid på bereder er passert.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, naturlig oppdrift på våtrom og mekanisk avtrekk på kjøkken.

-Avtrekk kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-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

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 27.11.2003

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1966

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema 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 tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på. Anlegget er i hovedsak skjult anlegg. Det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

Deler av anlegg ser ut til å være fra byggeår, men store deler er skiftet ut i nyere tid.

Det foreligger ingen samsvarserklæringer på utførte arbeider på anlegg

Selger informerer om at det er gjort noen mindre arbeider med det elektriske anlegget, som er utført som vennetjeneste av fagkyndig elektriker.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. 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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 27.november 2003

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

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 verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installerer og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligens anlegg er oppgrader etter 1999.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er avvik på fremlagte tegninger mot hvordan leilighet fremstår på befaringdagen. Avvik gjelder vegg mellom kjøkken og sosise plass som er fjernet. Endring er ikke søknadspliktig.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 21.01.1970

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

- Selger informerer om: Det var fyringsforbud når vi flyttet inn i 2023, det er gjort et omfattende arbeid høsten 2023 for å sette i stand skorstein i hele borettslaget. Det er ingen problemer i dag.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Dør i våtsone til badekar, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert. Det er skader på dør og lister etter vannklin.

-Servant viser tegn til krakelering

-Mykfug rundt badekar er missfarget og har sluppet litt

-Misfarging i fuger mellom fliser

-Bad har passert forventet levetid og det må forventes at bad må pusses opp i tiden fremover

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

-Fug mellom gulv og vegg har sluppen noen steder

-Fall på gulv er ikke tilfredsstillende. Ved bruk av badekar må man kunne forvente at vann kan bli liggende på gulv og ikke renne til sluk.

-Forventet levetid på bad er passert og oppussing av bad må forventes

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Det må forventes at membran på bad ikke nødvendigvis lenger er tett

-Det er ikke mulig å konstatere membran noe sted på bad utover rundt sluk

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Det er ikke montert komfyrvakt over platetopp. Siden kjøkken ble pusset opp i 2010, utløste dette kravet til komfyrvakt.

-Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel. Det ser ikke ut til at vanntilførsel ble endret ved oppussing av kjøkken og dermed er ikke kravet til lekkasjesikring utløst. Det anbefales likevel alltid at dette er montert.

-Innredning har delvis høy slitasje, med bruksmerker og sår

4.1 Vinduer og ytterdører

-Vindu på stort soverom subber noe og pakningslist er løs på utside

-Balkongdør og vindu fra 1989 har passert forventet levetid

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- 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
- Det må forventes at VVS anlegg må oppgraderes i forbindelse med oppussing av bad

6.2 Varmtvannsbereder

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Det er ikke montert lekkasjesikring under bereder. Dette var ikke et krav ved montering, men anbefales alltid.
- Mer en halvparten av forventet levetid på bereder er passert.

6.3 Ventilasjon

- 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

Takstmannens vurdering ved TG3: