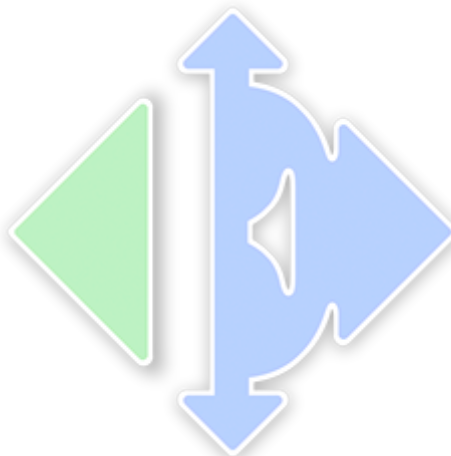


Andelsleilighet (i blokk)
Oppegårdveien 201
1405 Langhus.



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jung Bui

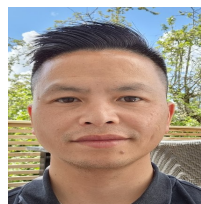
Dato: 18/08/2025

Kråkåsveien 9

Våler 1592

+4745444601

jungtb187@gmail.com



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:122, Bnr: 84
Hjemmelshaver:	Ole Ronde
Seksjonsnummer:	112
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1977
Tomt:	41854 m²
Kommune:	Nordre Follo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole Ronde
Befaringsdato:	12.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt på 41 854m².
Opparbeidet med utearealer, plen og beplantning, sittegruppe, lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er en terrasseblokk oppført med betongkonstruksjoner fundamentert til antatt fjell/sprengstein.
Yttervegger og bærende konstruksjoner er oppført i mur/betong og noe utfyllende bindingsverk av tre med utvendig trepanel og korrugerte stålplater.
Etasjeskille i betong eller siporexstaver.
Flatt yttertak, antatt tekket med papp PVC-folie eller tilsvarende.

Boligen ligger i 5. etasje. Tilgang via felles oppgang og trapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fra 1977, med noe oppgraderinger i nyere tid.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 13mm høydeforskjell inne i boligen. Takstmann anser som normalt.

Boligen har avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

ANNET:

Oppvarming:

- Elektrisk oppvarming.

Parkering:

- Medfølger ingen parkeringsplass til boligen.
- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

- ProCloud.
- Egenerklæringsskjema.
- Tilsendt elektronisk tidligere salgsrapport.

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

Tak:

- Malt etasjeskille/plater.

Vegger:

- Malte plater/stietapet, fliser på bad og Fibo tresspo plater over kjøkkenbenk.

Gulv.

- Laminat, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2021:

- Ny dusjkabinett, servant og speilskap på badet.

2020:

- Laminat gulv i stue og soverom.
- Ny kurs i sikringsskapet.
- Malte vegger.
- Oppgradert kjøkkenbenk, topp plate, vaskekum med blandebatteri og nye håndtak til frontene.

FELLESKOSTNADER:

Hjemmelshaver opplyser om:

Felleskostnader: 1700,-

Tv-bredbånd, forsikringer, forretningsfører m.m.

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
5.Etasje.	38m ²	4m ²		4m ²	38m ²	
SUM BYGNING	38m ²	4m ²		4m ²	38m ²	
SUM BRA	42m ²					

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:

- Bad, soverom, stue/kjøkken, entre/gang og bod.

BRA-e:

- Bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 38,37m², avrundes til 38m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.

Boden ble målt til ca. 4,13m², avrundes til 4m².

Balkongen ble målt til ca. 4,29m², avrundes til 4m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand påbefaringsdagen.

Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ole Ronde.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

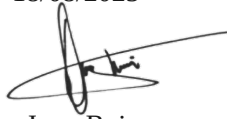
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

18/08/2025



Jung Bui

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad/wc innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, frittstående wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og hylle.

Tak.

- Malte plater.

Vegger.

- Fliser.

Merknader:

Påvist:

- Sprekk/riss i fug.
- Hull etter festepunkter.
- Sprekker i silikon.
- Skader/hakk på fliser.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- 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.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Påstøpt gulv med antatt varmekabler.

Fall fra dørterskel til oppmålt sted mot sluk er på ca. 18mm, Begrenset tilgang til sluk, da dusjkabinett står over sluk.

Merknader:

Påvist:

- Sprekk/slipp i silikon, merknaden har ikke behov for strakstiltak.
- Malte fuger.
- Bom/hulrom under flis.
- Sopp/muggdannelser i silikon/fug.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra Uvisst alder/år.
- 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.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Uvisst når alder på membran.

Hjemmelshaver opplyser om at det er oppført feil årstall vedørende bad/våtrom i egenerklæringen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.

Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble foretatt hullboring på veggen mot badet, fukt kontrollert, ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:

Påvist:

- Tegn på feil utførelse rundt vedørende rørgjennomføringer fra gulv og vegg.
- Uvisst membran rundt sluk, da det var begrenset tilgang på befaringsdagen.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Ikke fremvist dokumentasjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

Kjøkken av merke Ikea, oppgradert i 2020. Innredet med:

- Topp plate, ovn, enkel vask med et greps blandebatteri, profilerte fronter og glass, frys/kjøleskap. Fibo tresspo plater over kjøkkenbenk, varmtvannsbereder og mekanisk avtrekksvifte med synlig tilkoblet avtrekksrør.

Vannførende rør i plast.

Blandebatteri ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet av takstmann.

Merknader:

Påvist:

- Knirk i gulv.
- Hakk/riss/skader på fronter.
- Manglende komfyrvakt.
- Uvisst hvor avtrekksvifte er tilkoblet videre.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater/strietapet på vegger, laminat.

Soverom:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater/strietapet på vegger, laminat.

Gang/entre:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater/strietapet på vegger, laminat.

Bod:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater/strietapet på vegger, laminat.

Merknader:

Påvist:

- Hakk/riss/hull/sprekker på vegger.
- Knirk/hakk/nivå forskjell på gulv

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør fra 2011, av trerammer med 2 lagsglass.

Ytterdør med lyd og brannspesifisert B30, 30db.

Merknader:

- Påvist avvik ved utvendig tetting rundt balkongdør.
- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert.

Avvik kan derfor forekomme.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer en terrasse som er ca. 4m². Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.

Bygget med betong elementer, rekkverk av metall med høyde på ca. 840mm.

Merknader:

Påvist:

- Avskalling, deformasjoner, riss, sprekker på overflater.
- Vedlikeholdsbehov.

Takstmann anser som normalt da den er vær og vind utsatt.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

Anlegg fra byggeår, med noe fornyelse fra nyere tid.
Hovedsakelig av kobberrør, og plastrør til avløp.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet, tilgang under vasken til kjøkken. Ingen merknader på befaringsdagen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:

- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
- Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
- Deler av anlegget vurderes det som over forventet levetid.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder med ca. 117 liter fra 2015, den er plassert under kjøkkenbenk.

Merknader:

- Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret.
- For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Uvisst alder/år.

Det var sist inspisert i Uvisst.

Det var rengjort i Uvisst.

Anlegget ble sist fornyet i Uvisst.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken, samt naturlig avtrekk via vinduer, dører.

Merknader:

- Manglende avtrekksvifte på bad. Kontakt styre for krav og regler for montering.
- TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.

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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, tilgang via skap på veggen ved gang/entre.

Oppgradert og lagt inn ny kurs til induksjonskomfyr i 2021, utført av Lysglimt elektro AS.

Merknader:

- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
- Fremvist samsvarserklæring.

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 5.etasje. Tilgang via felles entre/gang/trapp. Merket med H0301.
Det tilhører ingen parkeringsplass til boligen. Gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Det tilhører 1stk. bod som er på ca. 4m², tilgang via felles bod i 4-etasjen. Merket med nr.112.

Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2340mm inne på badet og helt opp til ca. 2470mm i øvre rom.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.
- Hjemmelshaver opplyser om: Kjøkkenbatteri er byttet og noe fornyelse av rør under kjøkkenbenk og dusjkabinett er utført av rørlegger i familien.
- Hjemmelshaver opplyser om årstall vedørende bad/våtrom er oppført feil på egenerklæringen.
- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.
- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaringsdagen. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.
- Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av leiligheten var møbler, innredning og lagrede gjenstander ikke ble flyttet på
- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 1 Overflate vegger og himling**

TG2 er satt iht. merknader.

Merknader påvirker ikke funksjonelt bruk.

Takstmanns anbefaling tiltak/utbedringer/vedlikehold i nær fremtid.

1.1.2 1 Overflate gulv

TG2 er satt iht. merknader.

Merknaden har ikke behov for strakstiltak, men må påregnes tiltak/vedlikehold i nær fremtid. Ved eventuelle tiltak av merknader. Kan mann fjerne eksisterende silikon, samt påføre ny.

Utbedringer av bom/hulrom under flis og skader, kan utføres lokalt. Anbefaler utførelsen gjøres av fagpersonell.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:

- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullrymdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsivinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hulldyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

1.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 er satt iht. merknader.

Bygningsdelen bør overvåkes.

Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

Forklaring av membran:

Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge

membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.

Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

2.1 1 1

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmann anbefaler montering av komfyrvakt, av fagpersonell.

3.1 Andre rom

TG2 er satt iht. merknader.

Merknader har ikke behov for strakstiltak, men må påregnes i fremtiden.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG 2 er satt iht. merknader.

Takstmanns vurdering:

Tiltak og utbedringer vedørende utvendig tetting rundt balkongdør, må påregnes for å ivare ta bygningsdelen.

Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde. Anbefales å kontakte styre for nærmere informasjon.

Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 er satt iht. merknader.

Vedlikeholdsbehov må påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmann anbefaler å overvåke bygningsdelen, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid.

Forventet levetid på kobberrør er 15-50 år, armaturer 10-25 år, bereder 15-30 år og plast avløpsrør 25-75 år.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmann anbefaler montering av Aqua stopp, for å sikre eventuelle lekkasjer.

6.3 Ventilasjon

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Takstmannens vurdering ved TG3: