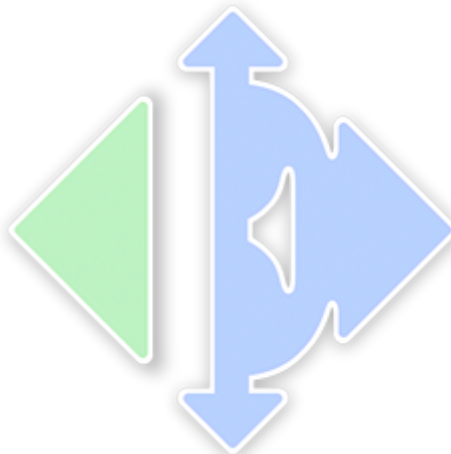


Leilighet
Gjellum Terrasse 1 B
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 13/10/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@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:78, Bnr: 149
Hjemmelshaver:	Berit Stenmark
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	
Tomt:	Felles 6956 m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	08.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Solrikt og rolig beliggende i barnevennlige omgivelser i Heggedal. Kort avstand til barnehager og skoler. Kort vei til Heggedal sentrum med butikker og caféer og togstasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført i 1954 med støpt såle mot mark. Grunnmur i betong med pusset trefiber på innsiden. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med asfalttakbelegg/skifer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med en del slitasje og det er behov for modernisering/oppgradering av overflater og enkelte andre elementer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. (Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

ANNET:**OPPVARMING:**

Lukket peis i stuen

Panelovner

Varmekabler e.l. på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra propcloud.no. Returnert spørreskjema fra BMTF. Opplysninger gitt på befaringsdagen. Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.

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

VEGGER: Malt tapet/strie, trepanel, brystpanel, tapet, baderomspanel på bad

HIMLING: Malte slette plater, tak-ess

GULV: Laminat, fliser på bad og kjøkken, tregulv på soverom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer/oppgraderinger:

-Utvendig kledning byttet 2003

-1 stk vindu byttet 2003

-Ytterdør fra 2000

-Taktekking 2006

-Terrasse/veranda 2020

-Ildsted 1996

-Bad 2008

-Kjøkken 1996

-Nytt sikringsskap i felles trappegang 2008

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

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 m²	S-Rom m²
1.etg	51			15	51	
Bod i kjelleretg.		12				
SUM BYGNING	51	12		15	51	
SUM BRA	63					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje (felles rekke)		15				
SUM BYGNING		15				
SUM BRA	15					

BRA-i:

Entrè, kjøkken, stue, 1 soverom og bad.

BRA-e:

Bod i u.etg

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangler godkjennelse fra kommunen.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Garasjeplass i felles rekke ca. 15 m2.

2 stk felles boder i kjeller.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. *Vedtekter/bestemmelser bør gjennomgås for å avklare hvilke ansvarsområder ang. vedlikehold/utbedringer som tilfaller eier av leiligheten.

Av åpenbare synlige ting som kan nevnes er følgende:

-Det mangler snøfanger på tak. Dette er et avvik som tilsier TG 2/TG 3.

*Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Dette er at avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrret.)

-Lyd-/brannskillende konstruksjon mellom boenheter er ikke mulig å bedømme. (Da dette er en eldre bolig fra 1954 så er det avvik på brann/lydvegger ihht dagens krav.)

-Taktekking bør inspiseres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

-Det er synlig avflassing og tydelige fuktpåkjenninger mot vegger i kjeller. Eier opplyser om at drenering/fuktsikring er vurdert utbedret. Dette gjøres evt. i regi av sameiet.

FORUTSETNINGER: (Vårforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet ca. 13 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. Åpning av konstruksjoner blir ikke foretatt ved en tilstandsbefaring. Avvik kan forekomme som ikke blir oppdaget/beskrevet i denne rapporten

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik/loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 17 mm. 17 mm målt i gang på 120 cm lengde er ansett som et avvik ihht NS 3600:2018. TG 2. Man kan vurdere en oppretting av gulv dersom man en gang i fremtiden skal pusse opp/renovere.

*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Det er riss/sprekk mellom peismodulen og pipestokken.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eier og Lars Petter Heinegaard

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:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

13/10/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp i 2008. Baderomspanel på vegger og malte plater i himling. Innredning med vask. Gulvmontert WC. Lukket dusjkabinett. Naturlig avtrekk via ventil i yttervegg/samt i vegg (trolig til felles kanal med oppdrift over tak)

Merknader:

- Baderomsplater er ikke montert ihht anvisninger da disse skal settes mot en underliggende metallist. Feil utførelse ansett som avvik ihht NS 3600:2018 TG 2
- Synlig avflassing av overflatebehandling på vindu i våtsone, samt på innside dør.
- Kabinett har stedvis sprekker i deksel.

TG 2:

- Settes grunnet feil utførelse av baderomspanel.
- Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Det anbefales elektrisk avtrekksvifte. (vinduer blir beskrevet under punkt 4.)

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte gulv med varmekabler

- Merknader:** -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 17 mm. (1:50 ca 16 mm) Fall på gulv er ihht TEK 97/07. Bruksvann ved dusjing ledes direkte i sluket.
- Det registreres noe kanting av fliser og ujevnheter.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk av flislagte overflater

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2008
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
 - Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 - Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 - Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er synlig banemembran ved sluk, samt i vegg mellom kjøkken og bad. Baderomspanel er ansett som tettesjikt på vegger.

Merknader: -Det er fremlagt faktura/dokumentasjon for membran på gulv.

*Det er en glippe mellom baderomspanel og gulvfliser hvor banemebran er synlig. Den er svært utsatt for rifter/skader, så man må være varsom ved bruk.

-Det ble fuktmålt i tresvill/stender i hull i vegg i tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke funnet tegn til forhøyede verdier av fukt i konstruksjonen.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år. Forventet tid for utskiftning av baderomspanel er 10-20. (20 år ved liten påkjenning av fukt, dersom produktet er montert korrekt)

**Det anbefales fortsatt bruk av lukket kabinett grunnet vindu i våtsone, samt feil utførelse av baderomsplater.

TG 2:

Settes grunnet feil utførelse av tettesjikt (baderomsplater)

Manglende tetting av rørgjennomføring under vasken.

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1996

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 fra 1996 med profilerte fronter. Benkeplate i laminat/spon med nedfelt vask. Ventilator i veggskap. Frittstående oppvaskmaskin, kombiskap og komfyr.

Merknader: -Flislagt gulv på kjøkken med store skader. Underliggende tregulv er ikke egnet for flislegging. Fliser bør/må fjernes i sin helhet. TG 3

-Overflater på kjøkkeninnredning med slitasje ihht alder.

-Ventilator med løse brytere. Ikke testet da det er synlige koblinger med berøringsfare. MÅ utbedres.

TG 2:

Helhetsinntrykk på overflater kjøkkeninnredning

TG 3:

Ventilator med ødelagte brytere. Berøringsfare.

Skader på gulv

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Varierende overflater på gulv og vegger.

Merknader: -Det er påvist riss i veggplate over terrassedør. Dette kan indikere at det har vært bevegelse i konstruksjonen. Årsak ikke mulig å bedømme.

-Svellinger i lamintagulv flere steder.

TG 2:

Settes som et helhetsinntrykk på overflater. Se også "Andre merknader"

Riss/sprekke i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

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 og terrassedør i treverk med energiglass datert 1978. 1 stk vindu byttet 2003. NB! Sameiet har trolig ansvar for utskifting/vedlikehold

av utvendige bygningsdeler vinduer. Konferer megler vedrørende dette.

Tett ytterdør med brann-/lydklassifisering fra 2000.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-Det er påvist noe avflassing og oppsprekking i utvendig og innvendig trekarm på enkelte vinduer. Dette kan gi forkortet levetid.

-Dør ut til veranda er "tung" å åpne, men fungerer.

-Stedvis mindre klaring mellom listverk og vannbrett enn anbefalt.

*En må påregne vedlikehold og justering av vinduer/dører av tre.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Avflassing i overflatebehandling/oppsprekking i trekarm på enkelte vinduer. Gir forkortet levetid og er ansett som avvik ihht NS 3600: 2018

Alder og slitasje

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Veranda i trekonstruksjon mot VEST oppført i 2020 i følge eier. Rekkverkshøyde målt til 98 cm

Merknader: Overflater med normal vær og bruksslitasje.

TG 2:

Rekkverkshøyder har ikke tilfredsstillende høyde ihht Byggteknisk forskrift TEK 17. Minimumshøyde på 100 cm

TG 3:

Manglende rekkverk til trapp. Avvik ihht TEK 17. Fare for fall/personskade.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår/samt nyere tid

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber . Avløpsrør i støpejern og plast. Sluk i plast

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller svekkelser.

-Felles stoppekran og vannmåler i felles rom i kjeller. Kran er ikke testet da denne er tilknyttet flere enheter.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*For ytterligere informasjon om VVS-anlegg kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

TG 2:

Settes på bakgrunn av at forventet levetid på innvendige avløpsrør er oppnådd. Det er ikke mulig

å tidfeste når dette må byttes da anlegget fungerer den dag i dag. Støpejernsrør bør sjekkes innvendig med kamera, da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet, bruk osv.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

VV-bereder plassert på kjøkken.

Merknader: Forventet levetid/tid for utskiftning for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)

OPPDATERT 13.10.2025:

Bereder er nå direktekoblet med bryter på vegg.

TG 2:

Settes da forventet levetid er oppnådd. PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklimate og ventilering.

Merknader: Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden. Det kan evt. anbefales å ettermontere friskluftsventiler/mini ventilasjon i oppholdsrom for å bedre inneklimate.

TG 2:

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/1996

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

Det elektriske anlegget ligger hovedsaklig skjult og vegger og tak.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av el-anlegg. (Kun beskrevet ikke kontrollert.)

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

*Hjemmelshaver opplyser om at el-anlegg ble utbedret i 1996 med nye automatsikringer, ledninger, stikk og brytere.

Utført av Vetre Elektriske AS.

OPPDATERT 13.10.2025:

*VV-bereder er direktekoblet av el-person etter befaringen. Hen byttet også 2 stk automatsikringer. Eier vil kunne fremskaffe samsvarserklæring på forespørsel.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden siste tilsyn.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

-Originale plantegninger stemmer delvis med dagens plan. Vegg mellom kjøkken og stue er åpnet. Utvidet veranda er ikke inntegnet på plantegninger. Det er dog en inntegnet en tilsvarende veranda på fasadetegninger datert 2003. For full forvisning om lovligheter må/bør man kontakte Asker kommune. Byggesøknader er ikke gjennomgått.

-Eier opplyser om foretatt branntilsyn i 2022

-Videkontoll av piper 2019

-Vedlikehold av garasjeporter 2024

-Nytt felles inngangsparti 2003

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Settes grunnet feil utførelse av baderomspanel.

-Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Det anbefales elektrisk avtrekksvifte. (vinduer blir beskrevet under punkt 4.)

1.1.2 Bad Overflate gulv

Settes som et helhetsinntrykk av flislagte overflater

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Settes grunnet feil utførelse av tettesjikt (baderomslater)

Manglende tetting av rørgjennomføring under vasken.

3.1 Andre rom

Settes som et helhetsinntrykk på overflater. Se også "Andre merknader"

Riss/sprekk i vegger er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

4.1 Vinduer og ytterdører

Avflassing i overflatebehandling/oppsprekking i trekarm på enkelte vinduer. Gir forkortet levetid og er ansett som avvik ihht NS 3600: 2018

Alder og slitasje

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Settes på bakgrunn av at forventet levetid på innvendige avløpsrør er oppnådd. Det er ikke mulig å tidfeste når dette må byttes da anlegget fungerer den dag i dag. Støpejernsrør bør sjekkes innvendig med kamera, da slitasjegrad avhenger av vannkvalitet, bruk osv.

6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd. PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

6.3 Ventilasjon

Naturlig avtrekk/tilluft vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ventilator med ødelagte brytere. Berøringsfare.

Skader på flislagt gulv.

*Kostnadsoverslag er kun ment som en lokal utbedring av nevnte punkter. Priser vil kunne variere.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Manglende rekkverk til trapp. Avvik ihht TEK 17. Fare for fall/personskade. (73 cm høyde ned til gressplen)

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000