

Leilighet (4-m bolig)
Heggeodden 14
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 13/05/2025

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:79, Bnr: 83
Hjemmelshaver:	Tandberg Eiendom AS
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1994
Tomt:	Felles 1435 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	25.02.2025/2.gangs befaring 05.05-25
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Leiligheten har fin beliggenhet i Heggedal sentrum, med umiddelbar nærhet til butikker, cafe, turområder og togstasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Boligkompleks med 4 enheter. Eierseksjonen ligger i 1.etg. Bygget er oppført med støpt såle på mark. Grunnmur i betong. Etasjekiller i tre. Reisverk i tre med liggende kledning, antatt isolert etter eldre krav. Halvvalmet tak i trekonstruksjon tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. 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:**

Varmekabler på bad
Elektriske panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger, tegninger el. kommunale dokumenter er ikke mottatt.

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

Folierte sponplater og baderomsplater på bad.

HIMLING:

Folierte sponplater (tak-ess)

GULV:

Vinylbelgg på samtlige gulv

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer/oppgraderinger etter befaringsdagen:

- Badet pusset opp med ny servant fra IKEA, baderomsplater, malt tak, nye lampe, nytt toalett og lufteluke ut.
- Kjøkkeninnredning er malt
- Alle overflater er malt lyse innvending
- Byttet innerdører og nye vridere.
- Malt terrasse, balkong, garasjeporter, boddører, ytterdører lakkert
- Terrassebord foran felles boder er nye våren 2025
- Nye lamper i hele leiligheten (uten boden)
- Nye automatsikringer i sikringsskapet
- Dusjkabinett er av typen Macron som er av god kvalitet.
- Nye panelovner.

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysning

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 ²	S-Rom m ²
1.etg	84			25	78	6
SUM BYGNING	84			25*	78	6
SUM BRA	84					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Sportsbod		5				
Garasje (halvpart)		16				
SUM BYGNING		21				
SUM BRA	21					

BRA-i:

Entrè, bad, 2 soverom, bod, kjøkken og stue.

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

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

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.

Det er ifølge eier tilknyttet 1 parkeringsplass i dobbelgarasje. Utvendig bod på baksiden av garasjen.

*TBA: Veranda 7 m2 + Terrasse 18 m2

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 ihht NS 3600:2018

*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 avsperret.)

-Mose på taket bør fjernes.

-Nedløp mot NORDVEST bør utbedres, da takvann ledes utenfor rør og skaper unødig fuktpåkjenning mot grunnmur.

-Takkonstruksjon fremsto stabil på befaringsdagen.

-Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein. Det er dog påvist undertaksplater av sutak.

-Tegn til eldre fuktskjolder i sutaksplater. Bør holdes under oppsyn.

-Gjennomføringer i tak mangler "dobbel" tetting, men ingen synlige tegn til lekkasjer. (Man kan se rett ut på takstein ved gjennomføringer. Ved en evt. brekkasje av takstein, så kan vann i ytterste konsekvens trenge inn i konstruksjonen.)

*Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein er 30-60 år.

-Lyd-/brannskillende konstruksjon mellom boenheter er ikke mulig å bedømme uten destruktive inngrep. Antatt utført etter eldre krav/forskrifter. (synlig gipsplate mot nabo på loft)

-Det er observert muselort på loftet. (avvik ihht NS 3600:2018)

-Eldre fuktskjolder på gulv og vegg mot naboelilichte. Årsak ikke verifisert, men kan indikere utett dampspærre med kondensering mot kalde overflater på loftet. Destruktive inngrep må utføres for å avdekke årsak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

1.gangs befaring: Boligen ble inspisert i grålysningen/dagslys. Det var overskyet ca. +2 grader Celsius. Det var snø på tak og bakkeplan som kan

forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv.

Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. (konstruksjoner) Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

2. gangs befaring utført i dagslys. 10 + grader. God adkomst til vurderte bygningsdeler. Nøkkelfarfang

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 tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Overflater har blitt malt i etterkant av befaringen. Gulv fremstår med normal bruksslitasje ihht alder.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leietaker 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

13/05/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger med baderomspanel og tak-ess i himling. Ny innredning fra Ikea. Lukket dusjkabinett. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin

Merknader: -Overflater pusset opp etter befaringsdagen.

*Det er en forutsetning at eldre underlag av våtromstapet/vinyl på vegg er fjernet før ny baderomspanel ble montert. (dette for å unngå 2 tette sjikt i konstruksjonen)

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Vinylbelagt gulv med varmekabler.

*Eier opplyser om at belegg og varmekabler var nytt 2016.

Merknader: -Det registreres fall mot sluk på tilfeldige plasser. Fall på gulv er ihht eldre forskrifter. Lokalt fall rundt sluk.

Oppkant ved dørterskel på ca. 15 mm.

Forventet tid for utskifting av vinylbelegg på våtrom er 10-30 år. (Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningdeler, Byggforskserien 700.320)

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Vinylbelgg på gulv og baderomsplater på vegg er ansett som tettesjikt på dette badet. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Baderomspanel ny 2025.

-Belleg fra 2016 (rerf eier)

-Det ble ikke funnet forhøyede verdier av fukt i vegg i tilstøtende rom

-Belegg er synlig klemt ned i sluket

*Det er en forutsetning at leggeanvisning for baderomspanel er fulgt for sikker funksjon. Det ble ikke påvist silikon i underkant av plater mot bunnlist.

Dokumentasjon på montering eller produkt er ikke mottatt.

Det anbefales bruk av lukket kabinett for sikker bruk.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er 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.

Kjøkken trolig fra byggeår med profilerte fronter i tre. Benkeplate i laminert spon med nedfelt vask. Fliser over benk. Ventilator (sentralavtrekk) . Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseboks.

Merknader: -Ventilator testet OK.

-Mindre svelling i benkeskap under vask

*Kjøkkenfronter er malt etter befaringsdagen samt nye håndtak/knotter.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Hovedsakelig folierte plater på vegger og himling.

Merknader: Øvrige rom fremstår som fra byggeår i normalt grei stand uten tegn til alvorlige skader eller mangler utover normal

bruksslitasje ihht. alder. (se evt. "Andre merknader")

Overflater er malt etter befaringsdagen. (vår 2025)

TG 2:

Det er registrert stedvis knirk i gulvet. (Avvik 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 terrassedører med karmer i tre og isolerglass fra byggeår

Ytterdør med glassfelt av eldre dato.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. 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. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Stedvise avflassing av overflatebehandling.

-Man kan forvente noe vedlikehold og justering av vinduer for god funksjon.

-Det er benyttet tape på vindu i stue da det leietaker opplever det som svært trekkfullt.

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 20 - 40 år.

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

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning nærmer seg.

*Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Veranda mot ØST, utført i trekonstruksjon

2. Terrasse mot VEST i tilknytning til inngangspartiet, utført i trekonstruksjon.

Merknader: -Terrasser og veranda med naturlig vær-og bruksslitasje.

-Det er påvist noe svikt i understøttelse til terrasse ved inngangspartiet. Oppretting/utbedring må forventes.

TG 2:

Svikt i understøttelse på terrasse mot VEST. Utbedring må påregnes.

Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på 100 cm. (Målt til 90 cm, ok ihht tidligere krav og må ikke utbedres)

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber , avløpsrør i plast.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
 -Stoppekran på bod. Testet OK!
 -Stakeluke er ikke påvist. Avvik iht TEK. "Ref- Rørhåndboka pkt. 312.41: Stakerør (eller tilsv.) skal plasseres lett tilgjengelig. Det skal være stakemulighet på opplegg ved overgang fra liggende til stående ledning.
 -Det mangler isolasjon på soilrør på kaldtloftet. Dette bør monteres for å unngå evt. kondensering med fare for at smeltevann kan nå tilstøtende konstruksjon

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
 Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll/sjekk av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

TG 2:

Forventet levetid er mer enn halvvert på deler av vann og avløpsintstallasjonen.

*Disse kan likevel ha mange år igjen med god funksjon. Når det evt. er behov for utskiftning /utbedring er ikke mulig å vurdere da dette avhenger av bruk, vedlikehold, vannkvalitet osv.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

VV-bereder fra cTc Ferro Fil, 194 liter, montert i boden. Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil ned til sluk. Nytt ekspansjonskar montert våren 2015

*For ytterligere sikkerhet kan man vurdere å ettermontere lekkasjevarsler med automatisk stoppventil.

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

PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

TG 2:

Settes da forventet levetid er oppnådd

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekkvifte på kjøkken som også håndterer avtrekk fra badet . Ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Man må aktivt bruke ventiler og åpningsbare vinduer for ventilering/utskiftning av luft.

*Det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form av varmegjenvinning

TG 2:

-Ventilsjonsrør til badet bør renses/byttes da det er marginal funksjon ved test av avtrekket.

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 elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè. Kursfortegnelse og sikringer stemmer overens.

Nye automatsikringer er montert våren 2025 (ref eier av bygget.)

Merknader: -Det foreligger lite opplysninger rundt el-anlegget da oppdragsgiver ikke har bebodd leiligheten. (utleieobjekt)

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

- Det foreligger lite opplysninger/informasjon da dette har vært et utleie objekt.
- Tegninger er ikke fremlagt. Endringer /avvik er ikke mulig å bedømme.

*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Det er viktig å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1 Andre rom

Det er registrert stedvis knirk i gulvet. (Avvik NS 3600:2018)

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning nærmer seg.

*Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Svikt i understøttelse på terrasse mot VEST. Utbedring må påregnes.

Rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på 100 cm. (Målt til 90 cm, ok ihht tidligere krav og må ikke utbedres)

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Forventet levetid er mer enn halvvvert på deler av vann og avløpsintstallasjonen.

*Disse kan likevel ha mange år igjen med god funksjon. Når det evt. er behov for utskiftning /utbedring er ikke mulig å vurdere da dette avhenger av bruk, vedlikehold, vannkvalitet osv.

6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd.

PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

6.3 Ventilasjon

-Ventiljonsrør til badet bør renses/byttes da det er marginal funksjon ved test av avtrekket.

Takstmannens vurdering ved TG3: