

Ammerudveien 25
Ammerudveien 25
0958 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 11/06/2024

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@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 Byggforskerien 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:92, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Haakon Lageng
Seksjonsnummer:	37
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2023
Tomt:	m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Wang
Befaringsdato:	3.6.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Beskrivelse av tomt

Utearealene er tilrettelagt for et godt og praktisk hverdagsliv. Det er lagt opp til flere hyggelige samlingsplasser og muligheter for utfoldelse for alle beboerne. Bygg B og C har store felles takterrasser med sittegrupper, pergolaer og beplantning. Gårdsrommet er utarbeidet i samarbeid med landskapsarkitekt, her er alt nøye planlagt og tilrettelagt for utendørs opphold. Uteområde får sittegrupper og lekeapparat hvor beboerne får mulighet til å treffes i trivelige omgivelser. Det lages en barnevennlig lekeplass med sandkasse, huske og klatrestativ. I tillegg blir det fin plen som kan benyttes til lek og ballspill. I underetasjen blir det boder, parkeringsanlegg og sykkelparkering, enkelt sykkelverksted og smørebod.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte / Konstruksjon

Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Isolerte yttervegger av tre og betong. Fasader av teglstein, fasadeplater og trepanel. Yttertak belegges med sveiset sort papp eller tilsvarende.

Trykkimpregnert spaltegulv på balkonger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

4-roms topp- og hjørneleilighet i nybygg fra 2023. Leiligheten har solrik syd/vestvendt balkong, kjøkken med åpen løsning i stue. Videre har leiligheten et bad og 3 gode, lyse soverom. Enkel heisadkomst fra garasje til etasjeplan.

ANNET:**Oppvarming**

Leilighetene oppvarmes fra sentralanlegg med radiatorer plassert i oppholdsrom. Bad med gulvvarme.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc

Parkering

Det selges av og til plasser i anlegget.

Parkeringsplassene er tinglyst som tilleggsdel til samleseksjon bolig, og kjøpere av parkeringsplass får en vedtektsfestet bruksrett.

Bruksrett til parkeringsplass kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

FDV-dokumentasjon for membran og sisterner til toalettet, levert av huseier.

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

Overflater:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med malt gips/betonghimling med innfelte downlights på badrom og entré.

Gulv: Overflater er belagt med 1-stavs hvitlakkert eikeparkett og fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller		5				
7.etasje	77			9,5	76	1
SUM BYGNING	77	5		9,5	76	1
SUM BRA	82					

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:

7.etasje: Stue/kjøkken, 3 soverom, bad, gang og entre.

BRA-e:

Kjeller: Bod.

MERKNADER OM AREAL:

Leiligheten inkluderer en bod på 5 m² i kjelleren. Hjemmelshaver har informert om dette. Bodene ble ikke inspisert av takstmannen grunnet manglende tilgang.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Matias Utnem (takstmann)

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:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

11/06/2024

Matias Utnem

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 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 fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

(Prefabrikkert våtromskabin). Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Innredning:

Baderomsinnredning fra HTH med heltrukken hvit benkeplate med plass til vaskemaskin. Nice speilarmatur med dimmer i samme bredde som servant. Underskap med god oppbevaringsplass. Vegghengt klosett og dusjnische med herdet klart glass og krom og innsvingbare dører. Dusj og servantbatteri i krom fra Tapwell.

Merknader: Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfra alder.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er belagt med fliser og gulvvarme.

Merknader: Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes utfra alder.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2023
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med klemring.
Membran av type Mapeguard WP 2K.

Merknader: Det er ikke boret hull i tilstøtende rom for dusj sonen, da det vender mot sjakt.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

- Vanninstallasjonen er fra 2023
- 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.

Kjøkken fra HTH i gråbeige farge, slett front på overskap og underskap, stålvaske med ettgreps blandebatteri, laminat benkeplate, integrert ovn og platetopp, komfyrvakt, ventilator, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Lekkasjestopper under vasken.

Merknader: Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes ut fra alder.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Vegger: slette malte flater.
Gulv: 1-stavs hvit eikeparkett.
Himling: malte betong elementære, nedsenket hiling i gang med down ligts,
Over flater fremstår i god stand.
Dører slette hvite dører.

Merknader: Dør håndtak til badet er ødelagt.
Overflater har normale bruksmerker og slitasje som kan og bør forventes ut fra alder.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og dører fra 2023.

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022. Utvendig aluminiumsprofiler.
Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35) Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2022. Utvendige aluminiumsprofiler.

Merknader: Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Skyvedør ut til balkong. Adkomst fra stue til en syd/- vestvendt balkong med tregulv på ca. 9 m². Balkongen er for øvrig utstyrt med utelys og strømuttak.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er avsatt i vegg over toalett på bad/wc. Hoved-/stoppekran lokalisert i fordelerskap.

Innvendige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekk er trolig av soil-/støpejern.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendigvurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av dengrunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen. AvløpsrørInterne og synlig avløpsrør i plast. Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

Merknader: Et rør-i-rør system er en moderne løsning for vannforsyning i boliger. Det består av et indre rør som fører vannet og et ytre rør som fungerer som en beskyttende hylse. Dette systemet gjør det enklere å bytte ut rørene ved eventuelle lekkasjer uten å måtte rive vegger eller gulv.

Materialer som PEX (kryssbundet polyetylen) er svært holdbare og har lang levetid.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles VV i boligblokken, fra varmesentral i kjeller.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat lokalisert i innvendig bod. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og våtrom.

Merknader:

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 2023

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult og jordet el-anlegg fra byggeår (2023). Sikringsskapet er lokalisert i entre.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke 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:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3: