

Leilighet  
Blakstadmarka 26  
1386 Asker



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
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 07/02/2025

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:**

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	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.
<b>TG 3</b>	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.
<b>TG iu</b>	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:61, Bnr: 560
Hjemmelshaver:	Blakstadmarka AS
Seksjonsnummer:	29
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	(2017 rammesøknad) 2019
Tomt:	Felles 5888 m <sup>2</sup>
Kommune:	Asker

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	06.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

**OM TOMTEN:**

Opparbeidet tomt med grøntarealer og prydbusker. Lekeplass tilknyttet eiendommen. Asfaltert og støpt betong ved adkomst til leiligheten

**OM BYGGEMETODEN:**

Leilighetskompleks med 4 bygninger. Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Fasade med trekledning

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt på befaringdagen. 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.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Vannbåren varme i gulv. 3 kurser ifølge skjema i fordelerskapet. (Opphold, sov og entrè)  
Varmekabel på bad

---

**DOKUMENTKONTROLL:**

Kommunale opplysninger (Ambita), eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no.

---

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på baderom.

HIMLING: Malte slette flater

GULV: Parkett, fliser på bad + entrè

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:****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 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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etg	35			13	32	3
Bod		5				
SUM BYGNING	35	5		13	32	3
SUM BRA	40					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entrè, bod, bad, stue/kjøkken og 1 soverom.

**BRA-e:**

Bod (samme plan som leilighet)

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26  
 Felles sykkelparkering og treningsrom.

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.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Fellessarealer og felles bygningsdeler er ikke inspisert.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. 0 grader Celsius. Snø på tak og bakkeplan. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

---

**ANDRE MERKNADER:**

-Leiligheten har nymalte himlinger og vegger.

\* 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.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Representant for hjemmelshaver (Finn Robsahm ) og Lars Petter Heinegaard

---

## **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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

07/02/2025



Geir A.B. Randen

**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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger, malte plater i himling  
 80 cm innredning med vask og ett-greps armatur  
 Speil med lys  
 Dusjhjørne med svingbare glassdører  
 Vegghengt WC  
 Opplegg for vaskemaskin  
 Avtrekk fra ventilasjonsanlegg

**Merknader:** Normal bruksslitasje.

**TG 1** 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.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler. (TEK 10 er lagt til grunn for vurdering av våtrommet)

**Merknader:**

-Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 32 mm. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall mot sluket. Hovedgulvet har svakt fall mot sluk.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- 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.
- 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.  
 \*Dokumentasjon for membran er fremlagt ved tidligere befaringer i samme bygg og anses derfor som tilfredsstillende.

**Merknader:** -Det er synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk.

-Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg mot våtsone grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (grenser mot felles gang og naboelighet) Det er fuktsøkt med Protimeter MMS 3 uten tegn til forhøyede verdier.

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur).

**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 i direkte tilknytning til stuen.

Slette fronter.

Benkeplate i laminert spon med nedfelt vask og ett-greps armatur

Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjø1-/frys

Keramisk platetopp, komfyrvakt på vegg

Ventilator i veggskap

Lekkasjestopper i benk

**Merknader:** Kjøkken med normal brukslitasje.

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett og fliser på gulv.

**Merknader:** -Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal brukslitasje.

\*Man skal være observant med tanke på parkettgulv i nyere boliger da det erfaringsmessig kan bli for "tørt" innneklima med fare for kvinger/sprekker. Sjekk ut anbefalte verdier fra leverandør og skaff deg evt et hygrometer.

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 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 i med karmen i tre og energiglass fra 2019

Tett ytterdør med ekstra lydtetting/brannkrav

**Merknader:** -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

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.

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Terrasse i trekonstruksjon.

**Merknader:** Det er påvist noe grønske på terrassebord. Vask/vedlikehold må påregnes. Normalt slitt

### 6. VVS

#### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Det er WC med innebygget systerne.  
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.  
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Vannrør i plast (Rør-i-rør).  
 Vannfordelingsskap i himling på bad  
 Vannfordelingskap for vannbåren varme i boden.  
 Avløpsrør i plast

**Merknader:**

-Det er kun elektroniske avstengningsventiler på vanntilførsel.  
 -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.  
 \*Dokumentasjon av boligen ligger i boligmappa.no.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år  
 Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år  
 (Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

**Ingen** 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Varmtvann fra felles anlegg

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat på boden.

**Merknader:**

-Filterbytte og servicer blir hovedsakelig besørget av sameiet 2 ganger pr.år.  
 \*Filterbytte er nylig utført av hjemmelshaver.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inneklime, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

**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

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.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringskap med automatsikringer plassert i boden.

Kursfortegnelse og sikringer stemmer overens

---

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

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

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Sikringskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

-Det er ikke gitt opplysninger om at det er utført elektroarbeid i leiligheten etter ferdigstillelse.

\*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

## 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 fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

## Tilleggsopplysninger:

Ferdigattest 14.04.2020

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3: