

Leilighet
Tyttebærtråkket 16
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 26/11/2025

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: 87
Hjemmelshaver:	Blanco skjøte Tyttebærtråkket 16
Seksjonsnummer:	28
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2023
Tomt:	Felles 27364 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Asker kommune
Befaringsdato:	20.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomtareal med beplantning, steinlagte gangpassasjer, felles badebasseng, bil- og elsykkelpool, samt kort vei til Heggedal sentrum med togstasjon, butikker og mye mer. Gruset adkomst.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet/boligkompleks i rekke. Bygningen er oppført på støpt betongsåle mot grunn. Grunnmur i betongfyllte isoporelementer/betong. Yttervegger med stående/liggende trekledning. Flate tak. Enkelte enheter med takterrasser/hager.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enheten er tilnærmet ny og fremstår godt vedlikeholdt. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabel på bad
Elektrisk panelovn

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet PropCloud.no. (Dokumentasjon om boligen ligger trolig i en digital plattform).

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

VEGGER: Malte slette flater, (gips) baderomspanel på bad

HIMLING: Malte slette flater.

GULV: Parkett, flis på baderom

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 måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	52			3	52	
Bod i felles anlegg		5				
SUM BYGNING	52	5*		3	52	
SUM BRA	57					

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:

Entrè, stue/kjøkken, 2 soverom og bad

BRA-e:

Bod i felles anlegg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.

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.

Boden ligger i nabobygg, men er medtatt i denne arealberegningen. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Søknader mot offentlige myndigheter er ikke kontrollert.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. Herunder grunnmur, tak og yttervegger da det er et større bygg med flere boenheter. Det er ikke opplyst om fordeling av ansvarsforhold vedrørende bygningsdeler. Trepanel er stedvis nærmere terrengnivå enn anbefalt. Dette kan gi forkortet levetid.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var skyfritt og ca. -5 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. God adkomst til vurderte bygningsdeler.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det kan være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

-Denne enheten fremstår med normal grad av slitasje/skader på overflater.

-Det er et større hull etter tilkobling av taklampe på lite soverom som bør/må utbedres dersom denne konstruksjonen inngår i den branntekniske løsningen mellom boenheter.

(Slitasje er en subjektiv mening og ny kjøper må selv foreta egne vurderinger)

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

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

26/11/2025

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 ventiler som kan åpnes.

Baderomspanel på vegger over sokkelflis. Malte slette plater i himling. Innredning med vask. Speilskap med lyslist. Vegghengt WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader:

-Det er påvist enkelte plater med glippe i skjøter. Dette bør utbedres for å hindre unødig fuktopptak i plater. Kan gi skader på sikt.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av risiko for fuktopptak mellom skjøter i enkelte plater.

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.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

-Det ble målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell på 19 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Dusjsone med nedsenk på 10 mm. Lokalt fall i dusjsonen.

-Hovedgulv er tilærmet flatt. Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å konstatere 100% bak feilist. (Det er antydning at denne er ført opp på terskel) Det forutsetter en membranoppkant på minimum 15 mm for at baderommet er utført ihht TEK17. TG 1 er satt med forbehold om at dette

er utført. Fall på gulv er målt med laser på tilfeldig valgte steder. Vanntest er ikke utført.

-Synlig luftespalte under dørblad sikrer god luftgjennomstrømning og utskiftning av luft.

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 ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Baderomspanel på vegg er ansett som tettesjikt. Smøremanbran på gulv med synlig mansjett under klemring.

Merknader: Dette er en relativt nyoppført bolig som har hatt begrenset fuktpåkjenninger. Hullboring/fuktsøk er foretatt i tilstøtende

vegg til våtsone uten tegn til forhøyede verdier.

Tilstandsgrad TG 1, forutsetter at dokumentasjon foreligger i digital plattform. (Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeider. En ferdigattest vil i så måte tilsi at alle aktører har signert en erlæring på at alle arbeider er utført ihht gjeldene regler og forskrifter.)

Forventet tid for utskiftning av baderomspanel er 10-20 år

2. Kjøkken

TG 1

2.1 Kjøkken

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.

Sigdal kjøkken, i direkte tilknytning til stue. Slette fronter. Benkeplate i laminat/spon med vask og nedfelt platetopp. Innebygde hvitevarer som komfyr, kombi kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Lekkasjevarsler i benk. Komfyrvakt under ventilator (ventilasjon)

Merknader: Normal/liten grad av slitasje på overflater. Lekkasjestopper bør testes ihht anvisninger for sikker funksjon.

3. Andre Rom

TG 2

3.1 Andre rom

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

Merknader: Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand. (Se også "Merknader om andre rom")

-Det er påvist noe svelling/fuktopptak i parkett ved inngangsdøren. Man bør beskytte parkettgulv mot unødig fuktpåkjennning ved f.eks ved snø/regn under skotøy. Parkett vil ikke tåle langvarige fuktbelastninger uten å ta skade av det. Tørk opp overflødig vann og sett inn bøtende tiltak ved behov.

TG 2:

Settes på bakgrunn av svelling i parkettgulvet i entré.

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 og dører med karmen i tre og aluminiumsbeslag på utsiden fra byggeår.

Merknader: -Vinduer er funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Man må påregne vedlikehold/ justering av trevinduer/dører for god funksjon.

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

Veranda mot VEST med terrassebord av tre. Rekkverk i metall og glass. Membran under terrassebord med synlig overløp ut av vegg.

Merknader: *Membran er ikke mulig å vurdere uten å demontere terrassebord.

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.
Det er WC med innebygget sisterner.

Det er kun utført en forenklet vurdering. Vannrør i plast (Rør-i-rør). Stoppekran i vannfordelingsskap på bad.
Lekkasjevarsler i kjøkkenbenk med automatisk stoppventil. Avløpsrør i plast.

Merknader:

-Ingen synlige tegn til skader svekkelser.
-Stakeluke er ikke påvist internt i leiligheten.
-Ingen spalte på innebygget sisterner. Sisternen er trolig godkjent montert uten lekkasjespalte. (Geberit)
TG er satt under forutsetning at dokumentasjon foreligger i digital plattform eller lignende.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

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

Benkebereder plassert i underskap på kjøkkenet. Det er påvist lekkasjevarsler.

Merknader: Inspeksjon er begrenset da bereder er innebygget og delvis skjult.

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

Balansert ventilasjonsanlegg. (Aggregat plassert i himling i entrè)

Merknader: Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter.
Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rens minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innelima, 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

Sikringskap plassert i entrè. Kurser og sikringer stemmer overens.

Merknader:

- Anlegget er kun beskrevet ikke kontrollert.
-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
-Samsvarserklæringer ligger trolig i digital plattform.
*Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak.
**Det foreligger ingen informasjon vedrørende bruk/avvik ved det elektriske anlegget.

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke mottat. Endring/lovlighet er ikke mulig å bedømme.

Det er viktig å sette seg godt inn i FDV til boligen, samt vedlegg til salgsoppgaven.(FDV ligger trolig i en digital portal da dett har vært tilfelle i naboenheter..)

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Vurderes på bakgrunn av risiko for fuktopptak mellom skjøter i enkelte plater.

3.1 Andre rom

Settes på bakgrunn av svelling i parkettgulvet i entré

Takstmannens vurdering ved TG3: