

Leilighet
Hamangskogen 55
1338 Sandvika



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 16/04/2024

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:83, Bnr: 176
Hjemmelshaver:	Anne-Liv Tansø
Seksjonsnummer:	189
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1986
Tomt:	Felles 29098 m ²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Terese Tansø
Befaringsdato:	19.02.2024/15.04.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med grøntarealer og lekeplasser. Asfaltert adkomst til leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten ligger med adkomst fra bakkeplan. Garasjeanlegg under bakkeplan. Ingen heis i bygget
Bygningen er oppført i betong/mur/ tre. Yttervegger forblendet med teglstein og detaljer med liggende trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand på befaringsdagen.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropClud.no. Div fremviste kvitteringer fra oppussing i nyere tid. Oppdragsgiver opplyser at K3 Boligutvikling AS vil legge dokumentasjon av oppussing inn i boligmappa.no.
15.04.2024: Det er fremlagt dokumentasjon ved oppussing av nytt bad.

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

Vegger med malte murvegger og malt tapet. Fliser på bad.
Malte slette himlinger i betong/mur
Flislagt gulv på bad. Parkett på begge soverom. Laminat på øvrige flater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Nytt kjøkken 2024
Bad 2024

FELLESKOSTNADER:

3944,- per 01.01.2024

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
1.etg	74	2		17	74	
Bod i kjelleretg.		3				
SUM BYGNING	74	5		17	74	
SUM BRA	79					

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, 2 x soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

Sportsbod u.etg, samt bod på balkong

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

Det er 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt en sportsbod i felles anlegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

De fleste flater er pusset opp i nyere tid. (Malte vegger og himlinger, nye laminatgulv på kjøkken, stue og entrè)

Gulv på soverom er trolig fra byggeår og har slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. -3grader 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. Noe innredning og innventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

Badet har blitt pusset opp i etterkant av 1.befaring 19.02.2024.
Skader på utvendig panel på boder vil bli utbedret i regi av sameiet.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard og oppdragsgiver

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

16/04/2024

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 0** 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.

Bad pusset opp mars /april 2024
Flislagte vegger og malt betong/mur i himling
60 cm innredning med vask og ettgreps armatur.
Speil med lys
Vegghengt WC
Opplegg for vaskemaskin
Dusjhjørne med svingbare glassdører

Merknader: Badet ble pusset opp etter at det ble avdekket vannlekkasje i dusjarmatur på befaring 19.februar 2024.

Badet er helt nytt og aldri vært i bruk.

TG 0 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.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er ikke mulig å påvise tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen uten destruktive inngrep.
-Det er tilfredsstillende fall til sluk.

TG 0 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
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.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membranen er dokumentert med bilder og produktinformasjon og det er benyttet ansvarlig foretak for utførelse av alle ledd på våtrommet.

Merknader: Membran er lagt ny i 2024.

-Det ble foretatt ny hulltaking og fuktmålt i bunnsvill. Ingen negative funn.
-Det er en forutsetning at produktanvisninger er fulgt for at membranen skal få nødvendig funksjon. Dette er ikke mulig å kontrollere ved en tilstandsvurdering.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

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 fra 2024

Slette fronter med blaminert benkeplate i spon.

Flislagt over benk

Frittstående kjøleskap

Integrert oppvaskmaskin og komfyr.

Keramisk platetopp

Ventilator i veggskap. (Kullfilter)

Waterguard

Komfyrvakt

Merknader: Kjøkkenet er ikke brukt.

TG 2:

Settes da kullfilter i ventilator anses som et avvik ihht NS 3600:2018



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Eldre parkettgulv på soverom. Laminat i øvrige rom

Merknader: -Overflater er pusset opp i 2024, bortsett fra gulv og gulvlistene på soverom.

TG 2:

Settes på bakgrunn av slitte parkettgulv

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 treverk med energiglass fra 2021

Tett ytterdør med ekstra lydtetting.

Merknader: Ingen anmerkninger.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkonger mot SØRØST og NORDVEST i betongkonstruksjoner. Rekkverk i tre mot NORDVEST og blomsterbed i betongkonstruksjon mot SØRØST som fungerer som rekkverk.

Merknader: -Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde.

Ellers ingen anmerkninger

TG 2:

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm (Ihht TEK 17)

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Rørøpplagg er skjult i konstruksjonen.

Merknader: -Det er kun foretatt en visuell kontroll av synlige rør.

*På generelt grunnlag så anbefales det en uttalelse/kontroll fra autorisert rørlegger.

Forventet tid for utskiftning for kobberrør 25 - 50 år.
Forventet tid for utskiftning for plastrør 25 - 50 år.
Forventet tid for utskiftning for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Forventet tid for utskiftning for galvanisert rør 20 - 40 år.
Forventet tid for utskiftning for vann og avløpsrør er 50 år

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte elementer av VA-anlegget

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Det var rengjort i 2021
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ellers naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer.

Merknader: Leiligheten fremstår godt ventilert på befaringsdagen, og oppfyller krav til ventilerings ved oppføringstidspunktet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 28.09.2021

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringskap med eldre skrusikringer i gang.

Det elektriske anlegget ligger hovedsaklig i vegger og tak.

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

-Varmekabler er ikke funksjonstestet. (det var varme i gulv på bad på befaringsdagen)

*Oppdragsgiver opplyser om at det var utført kontroll av el-anlegg (sikringskap) i regi av sameiet for noen år siden.

Sikringskapene ble godkjent slik de står i dag.

Det er lite/ingen informasjon ang det elektriske anlegget da oppdragsgiver ikke har tilgang til boligmnappa.no og har ei bodd i boligen.

TG 2 :

Skrusikringer i sikringskap er å anse som utdatert



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 fremkommer lite informasjon/dokumentasjon da oppdragsgiver ikke har bodd i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Settes da kullfilter i ventilator anses som et avvik ihht NS 3600:2018

3.1 Andre rom

Settes på bakgrunn av slitte parkettgulv

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til 100 cm (Ihht TEK 17)

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte elementer av VA-anlegget

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Skrusikringer i sikringskap er å anse som utdatert

Takstmannens vurdering ved TG3: