

Leilighet
Folabruveien 20
1384 Asker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

9	TG 0	Ingen avvik
0	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: 11/10/2024

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:50, Bnr: 434
Hjemmelshaver:	Sarah Maleki
Seksjonsnummer:	61
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2024
Tomt:	Felles 6286 m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	09.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

OM TOMTEN:

Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten. Umiddelbar nærhet til Asker sentrum. Felles utearealer var ikke ferdigstilt på befaringdagen.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Yttervegger med teglstein og detaljer med trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser/belegg

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med gode kvaliteter.

ANNET:

OPPVARMING:

Radiatorovn i stue/kjøkken med varme fra felles sentralvarmeanlegg
Varmekabler på bad

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Samsvarserklæring i sikringskap. Forenklet brukermanual for boligen. (FDV på minnepinne)

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

VEGGER: Malte slette plater og malt betong, fliser på baderomsvegger.

HIMLING: Malte slette plater, malte betongelementer

GULV: Parkett, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

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
2.etg	64			7	64	
Bod i kjelleretg.		6				
SUM BYGNING	64	6		7	64	
SUM BRA	70					

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, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

Det er tilknyttet 1 biloppstillingsplass i felles anlegg under bakkeplan med el-billader. Bod i direkte tilknytning til parkeringsplassen.

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:

Sameiets fellesdeler er ikke vurdert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var regnvær og ca. +12 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.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten er ny og aldri vært bebodd. Fremstår med gode kvaliteter

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

11/10/2024



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.

Flislagte vegger og malte plater i himling
80 cm innredning med vask og ett-greps armatur
Speil på vegg
Geberit Monolitt WC
Svingbare dusjdører i glass

Merknader: Baderom er ikke tatt 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.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.
Nedsenk i dusj.

Merknader: -Det registreres 32 mm høydeforskjell på gulvet fra terskel flis til topp slukrist.
-Det registreres tilstrekkelig fall 1:100 på hovedgulvet.
Baderom er ikke tatt i bruk.

TG 0 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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader: -Det er synlig slukmansjett under klemring i sluk
-Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom da dette er en helt nyoppført bygg som ikke har hatt noen form for fuktpåkjenninger.

*Det forutsettes at anvisninger for membranarbeider er fulgt for sikker funksjon av våtrommene. Dette kan ikke kontrolleres ved en tilstandsbefaring, da membran ligger bak/under fliser.

2. Kjøkken**TG 0** 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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken i direkte tilknytning til stue fra Marbodal
 Slette fronter
 Innebygde hvitevarer som komfyr, kombi kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin
 Benkeplate i laminert spon med keramisk platetopp og underlimt vask
 Ventilator/ventilasjonsanlegg i overskap.
 Lekkasjevarsler i benk
 Komfyrvakt under kjøkkenvifte

Merknader: Ingen merknader

3. Andre Rom

TG 0 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.
 Det er ikke tatt en vurdering om leggeanvisning er fulgt ang. parkettgulv da FDV ikke er fremvist.

Merknader: *Man skal være observant med tanke på parkettgulv i nye boliger da det erfaringsmessig kan bli for "tørt" inn klima med fare for kuvinger/sprekker. Sjekk ut anbefalte verdier fra leverandør og skaff deg evt. et hygrometer.
 *Romhøyde i entrè og bad er ca. 2,2 meter. Øvrige rom ca. 2,5m

4. Vinduer og ytterdører

TG 0 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 aluminiumsbeslag på utsiden og energiglass.
 Tett ytterdør med ekstra lydtepping.
 Terrassedør med glass i stue/kjøkken

Merknader: Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet OK!
 -Vindu på soverom mot balkong er ikke mulig å lukke helt opp grunnet nedløpsrør fra overliggende balkong. Røret bør/må endres/utbedres.

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 0 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 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.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong mot SØR. Bærekonstruksjon i betong. Toppmontert terrassebord på tilfarere. Rekkverk i glass og metall. Rekkverkshøyder er ihht forskrifter. Tettesjikt er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep.

Merknader: Ingen merknader

6. VVS

TG 0 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 ingen WC med innebygget sisterner.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.
Vannrør i plast (Rør-i-rør).
Vannfordelingsskap i entrè
Avløpsrør og sluk i plast

Merknader: -Ingen synlige tegn til skader/svekkelser.
-Stakeluke ikke påvist.
-Vegghengt WC av typen Geberit Monolitt. (ikke ansett som innebygd sisterner)

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 0 6.3 Ventilasjon

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

Balansert ventilasjonsanlegg med ventilator på kjøkken. De FDV for bruk og vedlikehold

Merknader: Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsending av filter.
-Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rensset 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 egenerklærings skjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer i entrè.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
-Varmekabler er ikke funksjonstestet.
-Downlights er ikke demontert for sjekk.
-Det er samsvar mellom antall sikringer og kursfortegnelse.
-Sikringskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.
-Samsvarserklæring ligger i sikringskap.

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

-Det er viktig å sette seg godt inn i FDV til boligen.

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

-Leilighet er helt ny og aldri bebodd.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3: