

Andelsleilighet i borettslag.
Carl Schøyens vei 4
1513 Moss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jung Bui

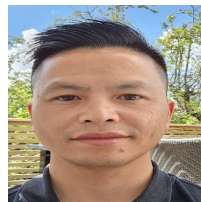
Dato: 20/08/2025

Kråkåsveien 9

Våler 1592

+4745444601

jungtb187@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:1, Bnr: 884
Hjemmelshaver:	Siw-Anita Madsen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	2
Byggeår:	1958
Tomt:	1138 m²
Kommune:	Moss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Siw-Anita Madsen
Befaringsdato:	15.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt på 1 138m².
Opparbeidet med utearealer, plen og beplantning, sittegruppe, lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:

Betongdekke på antatt fast grunn med ringmur.
Yttervegger i trekonstruksjon over ringmur. Ytretekking med liggende panel.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Sadeltak av trekonstruksjon, tekket med undertak og takstein.
Vinduer og balkongdør fra 2021 med 2 lags isolerglass.
Inngangsdør av Vitapuu med EI 30 og dB27.

Boligen ligger i 1. etasje. Tilgang via felles oppgang og trapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fra 1958, med noe oppgraderinger i nyere tid.

Boligen har behov for tiltak og utbedringer i nær fremtid.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 18mm høydeforskjell inne i boligen.

Boligen har avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

ANNET:

Oppvarming:

- Elektrisk oppvarming.

- Peis.

Parkering:

- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

- ProCloud.

- Egenerklæringsskjema.

- Tidligere verdir/lånetakst.

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

Tak:

- Malt plater, panel

Vegger:

- Malte plater, tapet, mur/tegel, wall- paint, fliser på bad, glass plater over kjøkkenbenk.

Gulv.

- Laminat, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2023.

- Kontroll av peis/pipe.

2021-2022.

- Nye kontakter.

2019-2020.

- Nytt laminat gulv i stue, kjøkken, gang og begge soverom oppå den eksisterende gulvet.

- Malte panelplater, og wall-to paint plater.

- Revet vegg i mellom 2 soverom, så det ble et soverom.

2015.

- Ny dusjkabinett og vask med underskap, samt wc.

2012.

- Nytt kjøkken.

Arbeids/endringer i regi av borettslaget:

2022.

- Utvendig kledning.

- Vinduer, dører.

- Taktekking, renner, nedløp og beslag.

- Terrasser og altaner.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader/mnd: 8 360,- mnd.

Hvorav kr 3.676,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

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.Etasje	66m ²	11m ²		14m ²	66m ²	
		6m ²		16m ²		
SUM BYGNING	66m ²	17m ²		30m ²	66m ²	
SUM BRA	83m ²					

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:

- Bad, 2 soverom, stue, kjøkken, entre/gang.

BRA-e:

- Boder i u. etasjen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 65,73m², avrundes til 66m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Boder i u. etasjen ble målt til ca. 11,10m², avrundes til 11m², og 5,90m² avrundes til 6m²
Balkongen ble målt til ca. 13,72m², avrundes til 14m², og terrasse 16,33m² avrundes til 16m²

Bod i lofts. etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke rommet kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.
Gulvarealet er ca. 12,63m², avrundes til 13m².

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

Boligen ble inspisert i dagslys.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Siw-Anita Madsen

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

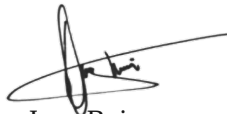
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

20/08/2025



Jung Bui

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/wc innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap med lys, frittstående wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Tak.

- Malte plater.

Vegger.

- Fliser.

Merknader:

Påvist:

- Defekt avtrekksvifte.
- Løs bryter.
- Defekt spotter i taket.
- Sprekk/skader på dørterskel.
- Svelleskader på dørblad.
- Ikke tilstrekkelig luftespalte under dør.
- Hakk/riss på karmer og lister.
- Slipp på silikon.
- Skader/riss på underskap.
- Feil kobling på rørdel.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Påstøpt gulv med antatt varmekabler.

Fall fra dørterskel til toppen av sluk er på ca. 20mm.

Merknader:

Påvist:

- Sprekk/slipp i silikon.
- Sprekker/riss i fuger.
- Bom/hulrom under flis.
- Fall mot sluk, tilfredsstiller ikke dagens krav for våtrom, som er min. 25mm.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Uvisst alder/år.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Uvisst når alder på membran.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.

Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble ikke foretatt hullboring på veggen mot badet, ei heller fukt kontrollert på befaringsdagen.

Takstmann begrunner med at det er synlige feil utførelse av membran rundt sluk og rørgjennomføringer, og at badet må renoveres.

Merknader:

Påvist:

- Tegn på feil utførelse rundt vedørende rørgjennomføringer i vegg.
- Feil utførelse av membran rundt sluk.
- Feil valg av materialer under fliser.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Ikke fremvist dokumentasjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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 råtne i nabokonstruksjoner.

Kjøkken av merke Ikea, innredet med:

- Komfyr med stekovn, enkel vask med et greps blandebatteri, glatte fronter og glass, frys/kjøleskap, glass plater over kjøkkenbenk, oppvaskmaskin, mekanisk avtrekksvifte med synlig tilkoblet avtrekksrør.

Laminat gulv fra 2019-2020.

Vannførende rør i kobber, avløpsrør i plast.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet av takstmann.

Merknader:

Påvist:

- Manglende sokkel lister.
- Defekt blandebatteri.
- Knirk, riss, skader og nivå forskjell på gulv.
- Skade, sprekk på benkeplate.
- Manglende komfyrvakt.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue:

- Malt plater, panel/tapet og mur/tegel på vegg, laminat gulv.

Soverom 1 og 2:

- Panel på taket, malte plater på vegger, laminat gulv.

Gang/entre:

- Malte plater på taket, panel på vegger, laminat gulv

Merknader:**Påvist:**

- Knirk, hakk, skade, slipp på laminat gulv.
- Manglende finish av lister rundt dør og vegg.
- Riss og sprekker i tak og vegger.
- Nivå forskjell på gulv.

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 balkongdør fra 2021, av trerammer med 2 lagsglass.

Ytterdør av merke Viitapuu, med lyd og brannspesifisert B30, 37db.

Merknader:

- Vinduer og balkongdør ble fornyet i regi av borettslaget.
 - Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen. Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert.
- Avvik kan derfor forekomme.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer en balkong og en terrasse. Balkongen er ca. 14m² og terrassen på mark ca. 16m².

Oppført i treverkskonstruksjon av imp. materialer og terrassebord.

Rekkverks høyden til balkongen er på ca. 990mm.

Merknader:

- Flass, riss, sprekker på overflate.
- Påvist skjevt støtte stolpe for bærebjelke til balkong.
- Behov for overfalte behandling.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1958

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Anlegg fra byggeår, med noe fornyelse fra nyere tid.

Hovedsakelig av kobberrør, og plastrør til avløp.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og ikke funksjonstestet på befaringsdagen, tilgang via boden i u. etasjen ved bereder.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:

- Påvist feil ved koblinger på badet.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 3 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder av merke Høiax, med ca. 200l. Antatt fra 2000 tallet.

Tilgang via bod i u. etasjen.

Merknader:

- Påvist lekkasje på bereder. (Hjemmelshaver opplyser om at bereder vil bli byttet ut før overtakelse)
- Bereder er ikke lekkasjesikret.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012

Det var sist inspisert i Uvisst.

Det var rengjort i Uvisst.

Anlegget ble sist fornyet i 2012

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og badet, samt naturlig avtrekk via vinduer, dører og veggventiler.

Merknader:

- Defekt avtrekksvifte på badet, anbefaler kontroll/sjekk fra en fagpersonell.
- Vedlikeholdsbehov på mekaniske avtrekksvifter.
- TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Uvisst.

Det elektriske anlegget ble installert i Uvisst.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Uvisst.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med 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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, tilgang via skap på veggen ved felles oppgang.

Merknader:

- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
- Ikke fremvist samsvarserklæring.
- Det anbefales el-takst av anlegget, da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.

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.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 1.etasje. Tilgang via felles entre/gang/trapp. Merket med H0101.
Det tilhører ingen parkeringsplass til boligen. Gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Det tilhører 3stk. boder. En som er på ca. 13m², tilgang via felles bod i lofts-etasjen.
2 stk. på ca. 11m² og 6m². tilgang via felles bod i u. etasjen.
Bod i lofts. etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke rommet kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.
Gulvarealet er ca. 12,63m², avrundes til 13m².

Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2309mm inne på badet og helt opp til ca. 2365mm i øvre rom.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.
- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.
- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaringsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.
- Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av leiligheten var møbler, innredning og lagrede gjenstander ikke ble flyttet på
- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 1 Overflate vegger og himling**

TG2 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes.

1.1.2 1 Overflate gulv

TG2 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes i fremtiden.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:

- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.
- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.
- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.
- Størrelsen på hullryddområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hulld kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

2.1 1 1

TG2 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes.

3.1 Andre rom

TG2 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 er satt iht. merknader.

Merknader har ikke behov for strakstiltak, men må påregnes utbedringer i fremtiden.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmann anbefaler nærmere kontroll/sjekk av fagpersonell.

6.3 Ventilasjon

TG2 er satt iht. merknader.

Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 er satt iht. merknader.

Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for total renovering av badet er på ca. 100-300 00,-

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

6.2 Varmtvannsbereder

TG3 er satt iht. merknader.

Takstmann anbefaler å bytting bereder, utført av fagpersonell. (Hjemmelshaver opplyser om at bereder vil bli byttet ut før overtakelse)

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-