

Selveierleilighet (i blokk)
Batteriveien 59
1534 Moss



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jung Bui

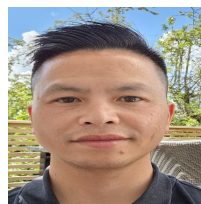
Dato: 31/07/2025

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:3, Bnr: 3125
Hjemmelshaver:	Sander Negård
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2022
Tomt:	8 498 m ²
Kommune:	Moss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sander Negård
Befaringsdato:	22.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Avløp:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Fellestomt på ca. 8 498m²

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk fra 2022, seksjonerte leiligheter i fire etasje over garasjekjeller.
Fundamentert med støpt armert såle på antatt fast grunn. Etasjeskille og vegger er antatt av mur/betong.
Fasader av trepanel og fasadeplater.
Flatt tak, antatt tekket med shingel/papp.

Yttertaket er ikke inspisert.

Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som er gjeldende ved oppføringstidspunktet.

Inngangsdør av merke Jeldwien, med brannklasse EL 30 og 40dB.

Vinduer av trerammer med 3 lagsglass, fra 2021.

Boder i felles u-etasje, egen parkeringsplass merket med nr. 7, tilgang via felles garasjeanlegg. Gjester parkeringer etter gjeldende bestemmelser.

Vurdering av byggegrunn og fundamentering er ikke foretatt/undersøkt av takstmann.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fra 2022, med høy standard samt godt bevart av hjemmelshaver.

Boligen har ellers normale bruksslitasje.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til ca. 12mm høydeforskjell inne i boligen, takstmann anser som normalt iht. alder av boligen.

Boligen har noe 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:

- Vannbåren varme.
- Felles varmesentral.

Parkering:

- Medfølger egen parkeringsplass til boligen.
- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:

- ProCloud.
- Egenerklæringsskjema.
- Tidligere salgsprospekt.
- Dokumentasjon for radonmåling.
- Tilsyns/stikk kontroll av det elektriske anlegg utført den 19.06.2025 av Elvia.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Tak:

- Malt etasjeskille og plater.

Vegger:

- Malte plater, fibo trespo over kjøkkenbenk, fliser på bad.

Gulv:

- Parkett, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Ingen endringer siden overtakelsen.
- Tilsyns/stikk kontroll av det elektriske anlegg utført den 19.06.2025 av Elvia.
- Dokumentasjon for radonmåling 23.02.2025.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader pr. 3 833,- mnd

Inkluderer:

- Kommunale avgifter, grunnpakke TV/internett, varmtvann, vaktmestertjenester, felles vedlikehold, forsikringer, strøm og renhold, honorarer, pliktig medlemskap i vel m.m.

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	63m ²	5m ²		30m ²	60m ²	3m ²
SUM BYGNING	63m ²	5m ²		30m ²	60m ²	60m ²
SUM BRA	68m 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, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken, Entre/gang og Bod.

BRA-e:

- Bod i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Boligen ble målt til ca. 63,38m², avrundes til 63m².
Boden ble målt til ca. 5,24m², avrundes til 5m².
Terrassen ble målt til ca. 30,42m², avrundes til 30m².

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

Sol på befaringsdagen. Ingen hindring for besiktelse av boligen.

ANDRE MERKNADER:

- Det ble utført måling av nivå/høyde forskjell på gulv, avvik på ca. 12mm. Takstmann anser som normalt.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Sander Negård og Charlotte My Nguyen Nhi.

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

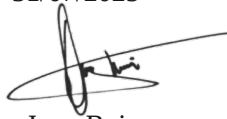
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

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

31/07/2025



Jung Bui

1. Våtrom**1.1 1****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 fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc fra 2022, innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speil med lys, vegghengt wc, nedsenk dusjhjørne, svingbar dusjdør av glass og opplegg for vaskemaskin.

Tak.

- Malte plater med spotter.

Vegger.

- Fliser.

Merknader:

- Det ble funksjonstestet blandebatteri i dusjhjørne og vasken, ingen merknader på bafaringsdagen.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Påstøpt gulv med varmekabler.

Fall fra dørterskel til sluk er på ca. 26mm, og lokalt fall i dusj sone.

Oppkant til toppen av dørterskel er på ca. 18mm.

Merknader:

- Påvist sprekk/slipp i silikon, merknaden har ikke behov for strakstiltak.
- Påvist bom/hulrom under flis.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra 2022, iht. opplysningene fra tidligere takst og egenerklæringsskjema. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbar fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det ble foretatt hullboring i tilstøtende vegg mot bad, det var begrenset tilgang for kontroll/sjekk av fukt på veggen til badet. Da det er bygget ekstra vegger, på grunn av tekniske rørgjennomføringer fra gulvet. Fukt kontrollert, ingen forhøyet fuktverdig på befaringsdagen.

Merknader:

- Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert. Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

- Forklaring av membran:

Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.

Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2022

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 råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken av merke Ballingsløv, fra 2022.

Innredet med:

- Glatte fronter, laminat benkeplate, enkel vask med et greps blandebatteri, Fibo trespo plater over kjøkkenbenk, platetopp, stekeovn og kjøleskap, oppvaskmaskin avtrekksvifte, komfyrvakt samt aquastop/ lekkasjevarsler med sensorer.

Vannførende rør i plast.

Blandetbatteri ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:

- Påvist knirk i gulv, takstmann anser som normalt.

- Omfanget er ikke av vesentlig karakter og påvirker derfor ikke takstmanns vurdering av tilstandsgrad.

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Stue:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater på vegger, parkett.

Soverom 1 og 2:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater på vegger, parkett.

Gang/entre:

- Malt etasjeskille/plater, malte plater på vegger, parkett.

Merknader:

- Hakk/riss på vegger, gulv, tak, karmer/lister og dører.

Takstmann anser som normal bruksslitasje, omfanget er ikke av vesentlig karakter og påvirker derfor ikke takstmanns vurdering av tilstandsgrad.

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/skyvedør fra 2021, av trerammer med 3 lagsglass.

Ytterdør med lyd og brannspesifisert B30, 40db.

Merknader:

- 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 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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 terrasse på mark, som er ca. 30m².

Bygget med impregnerte materialer, blomstekasse og skjermvegg mot nabo.

Merknader:

- Påvist sprekk/riss på overflater. Anser som normalt iht. vær og vind utsatt.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting 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.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Anlegg fra 2022.

Hovedsakelig plastrør mellom.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og ikke funksjonstestet, da det er vannbåren varme anlegg. Ved stenging kan det medføre avvik i anlegget.

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:

- Ikke spalte på innebygget sistene for wc. (Muligens innbygget sistene har avrennings pose som fører direkte ut til skål).
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Boligen har felles varmeanlegg.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Det var sist inspisert i Uvisst.

Det var rengjort i 2025

Anlegget ble sist fornyet i 2022

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig avtrekk via vinduer, dører.

Mekanisk avtrekksvifte med på kjøkken, samt balansert ventilasjon.

Merknader:

- Ingen merknader på befaringsdagen.

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 2025

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, tilgang via bod/teknisk rom.

Merknader:

- Anlegget ble kontrollert av Elvia, utført i 19.06.25.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

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:

Boligen ligger i 1.etasje. Tilgang via felles entre/gang.

Det tilhører en parkeringsplass med elbil lader, merket med nr.7. Tilgang via felles garasjeanlegg.

Hjemmelshaver opplyser om at det er fast leiepris for elbil lader, som er ca. 89,- pr.mnd. Det er også mulighet for å kjøpe ut lader boksen.

Det tilhører 1stk. bod som er på ca. 5m² merket med nr.11, tilgang via felles bod i u-etasjen.

Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2379mm inne på badet og helt opp til ca. 2694mm i øvre rom.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann, fremlagt dokumentasjon for radon måling fra 23.02.2025. Utført Radonmannen AS.

- Det ble foretatt hullboring i tilstøtende vegg mot bad, det var begrenset tilgang for kontroll/sjekk av fukt på veggen til badet. Da det er bygget ekstra vegger, på grunn av tekniske rørgjennomføringer fra gulvet.

Fukt kontrollert, ingen forhøyet fuktverdig på befaringsdagen.

- 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.

- 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:**1.1.2 1 Overflate gulv**

TG2 er satt iht. merknader.

Merknaden har ikke behov for strakstiltak, ved eventuelle tiltak av merknader. Kan mann fjerne eksisterende silikon, samt påføre ny.

Utbedringer av bom/hulrom under flis, kan utføres lokalt. anbefaler utførelsen gjøres av fagpersonell.

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.

Takstmannens vurdering ved TG3: