



Tilstandsrapport for leilighet.
 Liavegen 1A H0201
 2420 Trysil



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	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

Sondre Lillebo

Dato: 16/10/2024

Knettmovegen 8

Nybergsund 2422

92826392

sondre@bmsl.no



Byggmester
Sondre Lillebo AS



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 overvåking 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:26, Bnr: 110
Hjemmelshaver:	Flåtrud Eiendom AS
Seksjonsnummer:	9
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2023
Tomt:	1 246 m ²
Kommune:	Trysil

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Flåtrud Eiendom AS
Befaringsdato:	11.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	Tilknyttet offentlig vannverk.
Avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

Felles tomt på 1 246 kvm, pent opparbeidet med beplantning, sittegruppe og lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg oppført i 2023.
Grunnmur og yttervegger under terreng oppført i betong, og støpt plate mot grunnen.
Over terreng er leilighetsbygget oppført av bygningsmoduler i tre.
Flatt tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Radiatorer på vegger i soverom, bod og stue/ kjøkken.

Gulvvarme på bad.

Gulvvarme under det flislagte arealet i entré/ gang.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Romhøyde:

Romhøyde er målt på tilfeldige tilgjengelige overflater på rommene, om annet ikke er beskrevet.

Ca. 2250 mm i entré, bod og bad (målt ved sluk).

Ca. 2500 mm i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fra megler:

- Søknadstegninger, datert den 09.02.22

- Ferdigattest, datert den 08.02.2024

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

Gulv:

Fliser på bad og et mindre areal i entré/ gang. Parkett på øvrige gulvoverflater. Innglasset areal har gulv av betong.

Vegger:

Baderomsplater på bad. Trefiberplater på øvrige veggoverflater. Glassfasade og trepanel i innglasset areal.

Himling:

Systemhimling i bod. Trefiberplater i øvrige himlinger i leiligheten. Betong i innglasset areal.

Innerdører:

Innerdører med formpressede dørbblad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved leiligheten.

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Forretningsførsel, revisor, styrehonorar, vaktmestertjenester, tv/ internett, vedlikehold på bygninger og heis, felles forsikring, strøm fellesareal, renovasjonsavgift og snømåking.

Felleskostnader er 3 259,- per måned.

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. etasje	61 m ²		15 m ²		58 m ²	18 m ²
Kjeller		5 m ²				5 m ²
SUM BYGNING	61 m ²	5 m ²	15 m ²		58 m ²	23 m ²
SUM BRA	81 m 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:

Entré/ gang, to soverom, bod, bad og stue/ kjøkken.

BRA-e:

Bod i parkeringskjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken på befaringsdagen som definerer P-Rom og S-Rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Denne standarden er nylig utgitt og det er ikke blitt utarbeidet noen veiledning til standarden.

Innglasset areal er tatt med som BRA-b, og vurdert som S-Rom.

Leiligheten har tilgang på en parkeringsplass i felles parkeringskjeller, samt en bod på ca. 5 m². Arealet av boden tatt med i leilighetens bruksareal som BRA-e, og S-rom.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Avvik på gulv:

Alle rom er kontrollert for retningsavvik på tilfeldige tilgjengelige overflater.

Avviket er kontrollert per rom. Enkelte rom er ikke fullstendig kontrollert grunnet rommets møblering, større avvik kan forekomme.

Største registrerte retningsavvik per rom ble målt til 15 mm avvik i stue/ kjøkken.

Bad:

Veggmontert innredning med skuffer og heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Speilskap på vegg med lys.

- Veggmontert toalett.

- Fordelerskap for forbruksvann, rørfordeling for vannbåren varme, stoppekraner og vannmålere.

- Dusjvegger i glass.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Tilstandsrapporten begrenser seg til innvendige bygningsdeler, siden utvendige bygningsdeler og øvrig bygningsmasse vurderes til å være en del av fellesarealet.

ANDRE MERKNADER:

Felles bygningsdeler og sameiets fellesdeler er ikke vurdert.

Brannsikkerhet:

Det ble påvist to brannvarslere i leiligheten.

Sprinkleranlegg i leiligheten og i fellesareal.

- Merknader:

Brannvarslere ble ikke funksjonstestet.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leietaker.

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:

Sondre Lillebo

Bygg-/ tømremester og takstmann

16/10/2024



Sondre Lillebo

1. Våtrom

1.1 Bad

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 avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate av baderomsplater på vegger, og trefiberplater i himling.

Merknader: Overflatene fremstår som hele, og i god stand på befaringsdagen.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Overflate med fliser på gulv, med sokkelflis på vegg.
Nedsenket dusjsone.

Merknader: Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.
Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom/ hulrom under fliser på gulv.

Målt høydeforskjell fra sluk til topp flis ved innerdør ble målt til 33 mm.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2023
- 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran under fliser på gulv, og baderomsplater på vegger.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.
Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

Merknader: Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling inne i veggen, da leiligheten er nylig oppført, og det er ikke påvist noen indikasjoner på fukt ved fuktsøk på overflater.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Påvist komfyrvakt over platetopp.

Ventilator over platetopp.

Merknader: Innredningen fremstår som i god stand.

Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Det ble påvist lekkasjefølger for oppvaskmaskin. Lekkasjefølger ble ikke funksjonstestet på befaringdagen.

Enkelte bruksmerker forekommer.

Ventilator over platetopp fører sannsynligvis avtrekksluften ut av bygget enten via ventilasjonsanlegget, eller via egen ventilasjonskanal.

Fuktkontroll er foretatt med fuktindikator, og ga ingen unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktbelastning. Kontrollerte områdene er i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt søkkellist.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflatene hadde normal slitasje på befaringdagen.

Overflater er ikke fullstendig kontrollert, da leiligheten var i bruk, og det var mye inventar i leiligheten.

Merknader: Vegger har enkelte hull og merker etter tidligere opphengte bilder og lignende. Enkelte spikre i vegger ble påvist.

Enkelte hakk og merker i utføring, listverk og på veggoverflater ansees som normal slitasje.

Flere innerdører har mindre justeringsbehov, og det ble påvist innerdører med løse dørvidere.

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:

Leiligheten har vinduer fra 2022, og har tre-lags glass.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse, ukjent produksjonsår. Sannsynligvis fra ca. 2022.

Terrassedør med glassfelt med tre-lags glass fra 2022.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringdagen.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører i tre er ca. 40 år.

Merknader:

Vinduer:

Vinduer var i god stand på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende. Kun mindre bruksmerker på overflater. Vindu på soverom mot øst har mindre justeringsbehov.

Ytterdører:

Inngangsdør og terrassedør fungerte greit på befaringsdagen, kun mindre bruksmerker.

Annet:

Det kunne ikke påvises punkterte glass på befaringsdagen. Om vinduer er punkterte vil dette først vise seg når temperaturforskjellen mellom ute og inne blir større.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Leiligheten har innglasset terrasse mot sørvest som er overbygget med overliggende terrasse.

Terrassen har glassrekkverk, og åpningsbar glassfasade over rekkverk.

Terrasegulvet er oppført i betong.

Merknader: Overflatene fremstår som i god stand.

Åpningsbar glassfasade ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Gulvet har fall ut mot rekkverk, og vann ledes mot felles drenering.

Oppkant og tettesjikt mellom yttervegg og terrassegulv er ikke synlig for kontroll. Risikoen for fuktskader i overgang mellom terrasse og yttervegg ansees som liten, da terrassen er overbygget.

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert i himling på bad.

Stoppekran og vannmålere er plassert i fordelerskap i himling på bad.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast

Vannbåren varme:

Leiligheten har vannbåren varme i gulv på bad, og via radiatorer på øvrige rom.

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
Stoppekraner er funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet.
Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør skapet, føres ut på bad via spalte i fordelerskap.
Vanntrykk er testet i kjøkken og på bad, og opplevdes tilfredsstillende på befaringsdagen.
Fordelerskap for forbruksvann har ingen kursfortegnelse.

Avløpsrør:

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.
Stakeluke og lufting av avløp ble ikke lokalisert på befaringsdagen, ukjent plassering/ løsning.
Avløpskapasiteten er testet på kjøkken og på bad, og vurderes som tilfredsstillende.

Veggmontert toalett og sisterner:

På badet er det montert en utenpåliggende sisterneløsning.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på løsning eller type.

Vannbåren varme:

Anlegget er ikke kontrollert, da bygningssakkyndig ikke fagkompetanse for vannbåren varme.
Det anbefales, på generelt grunnlag, at anlegget for vannbåren varme og øvrig vann- og avløpsanlegg kontrolleres av fagkyndig rørleggermester.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Leiligheten har ingen egen varmtvannsbereder i leiligheten.
Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder for leilighetsbygget. Oppvarming av varmtvann via fjernvarme.

Merknader:**TG 1 6.3 Ventilasjon**

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023
Det var sist inspisert i 2024
Det var rengjort i 2024 (filter bytte)
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilatorer for tilluft til oppholdsrom.
Luftespalte under innvendige dører medvirker til at leiligheten har en tilfredsstillende luftsirkulasjon.

Merknader: Leilighetens ventilasjonsaggregat er plassert i himling i entré/ gang.

Anlegget var i drift på befaringsdagen.

På befaringsdagen blinket displayet for styring av ventilasjonen. Hjemmelshaver opplyser at dette er en påminnelse om at filter bør byttes. Hjemmelshaver opplyser at sameiet står for filterbytte til ventilasjonsanlegget.

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 2023

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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré/ gang.

Ledningsnett av skjult anlegg.

Leietaker opplyser at det er klargjort for montering av egen el-bil lader i parkeringskjeller.

Merknader: I sikringsskapet var det en samsvarserklæring, datert den 12.05.2022. Samsvarserklæringen på installasjonen av leiligheten er ikke fremlagt. Hjemmelshaver opplyser at all relevant og nødvendig dokumentasjon vedrørende det elektriske anlegget foreligger i digital plattform, som kjøper får tilgang til.

Undertegnede bygnings sakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått den 09.10.2024.

Det er fremlagt søknadstegninger datert den 09.02.2022, bruken stemmer overens med fremlagte tegninger.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsanlegg, forsikringsforhold, felleskostnader og adkomstvei er opplyst av hjemmelshaver.

Det er ikke fremlagt noe FDV-dokumentasjon av leiligheten. Hjemmelshaver opplyser at all relevant FDV-dokumentasjon foreligger, og er tilgjengelig via digital plattform.

Det er ikke fremlagt noe tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Registrert hjemmelshaver på leiligheten er i dag Sønsthagen Nedre AS. Oppdragsgiver (nåværende hjemmelshaver) opplyser at grunnen for dette er at overdragelsen ikke er tinglyst enda.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3: