

Fritidsleilighet
Tråstølsvegen 430
5710 Skulestadmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	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
Bjørnar Helland
Dato: 22/10/2024

Songvesborgi 26
Voss 5700
97753265
post@verdibbygg.com

VERDIBYGG^{AS}
BYGG OG TAKSERING



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:59, Bnr: 117
Hjemmelshaver:	Siren Hærås og Marius Hærås
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2018
Tomt:	3 330 m ²
Kommune:	4621 Voss

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Siren Hærås
Befaringsdato:	18.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Adkomst:	Offentleg

OM TOMTEN:

Felleseigd tomt (opplyst) på 3 330 m². Sameigebrøk 65/1196.

Eigedomen ligg i lett skrånende terreng mot aust. Uteområdet har asfaltert tilkomst. Områda rundt er i hovudsak bestående av andre fritidsbustader.

Propcloud syner at eigedomen er plassert i:

- Gul (moderat til lav) radongass-sone. Fysisk måling inne inne i leiligheita vert anbefalt.

Skredrapport frå Norkart syner at eigedomen er plassert i:

- Artsomheitsområder for jord- og flomskred.

Gjer merksamheit i at tomtarealet på 3 330 m² ikkje tilhøyrer leiligheita, men sameiga.

OM BYGGEMETODEN:

Ringmur mot underliggende isolasjon og drenerende masser. Yttervegger er oppført i lett bindingsvirke med ein kombinasjon av liggende og ståendre trekledning på utvendig fasade. Gipsplater er montert på utvendig veggliv. Disse fungerer som vindspærresjikt og avstiving av konstruksjonen. Vinduer med to-lags isolerglass er montert i veggiv. Terrasse er oppbygd med kantbjelke langs veggiv. Tradisjonelt bjelkelag kviler på drager i front. Drager er understøtta av søyler som fører lastene ned til terreng/søylepunkt. Taket er av typen saltak tekka med torv. Det er truleg nytta protan/sanafil under torv som fungerer som tettesjikt. Aluminiumsrenner fører regnvatn til terreng.

Det er stilt spørsmål til heimshavar om vedlikeholdsplikt til andre bygningsdeler utenfor leiligheita. Heimshavar opplyser at kostnad til vedlikehold og reparasjon vert betalt med fellesutgifter til sameiga. Bygningsdeler utenfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

Det er ikkje framlagt beskrivinger av oppbygging av konstruksjonen. Beskrivinger av oppbygging er henta frå befaringa. Utover hullboring ved våtrom er det ikkje gjennomført destruktive inngrep i konstruksjonen for å kontrollere byggemetode. Byggemetode kan avvike noko frå underteikna sin beskriving.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheita framstår i god stand på befaringsdagen.

Sjå vidare i rapporten for tilstandsgrad og utgreiing om kvar bygningsdel.

ANNET:

Oppvarming: - Vannboren varme er lagt i gulv i: Entre, bad og stove/kjøkken. Panelovn på soverom.

PREMISS:

Baderom vert vurdert ut frå visuelle observasjonar og ved kontroll av tilfeldig utvalte punkt. Sluk kan i enkelte tilfeller vera vanskeleg å vurdere om overgang golvmembran-sluk er tett grunna smuss/groing/flislimsøl. Enkelte opplysningar om bygget er innhenta frå heimshavar/rekvirent. Forutsetningar for rapporten er at desse opplysningane er rette. I nokre tilfeller der det ikkje vert utdelt informasjon til takstmann vil vurderingar om bygget vera opp til han, og her kan det avvika frå byggets faktiske forhold.

Sjølv om takstmannen analyserer grundig kan det forekoma skjulte feil/manglar som ikkje vert funne ved visuell kontroll og stikkprøvar på tilfeldig utvalte stadar i konstruksjonen. Om det er dårleg tilkomst eller andre hindringar vert ikkje bygningsdelen kontrollert. Det vert då tilbudt befarung av gjeldande bygningsdel ved eit seinare høve om rekvirent/eigar ønsker å fjerna hindringa til fordel for ny kontroll. Gjer merksam på kjøpar si undersøkelsesplikt "Lov om avhending av fast eigendom" § 3-10. Som kjøpar må du setta deg grundig inn i salsobjektet. Les tilstandsrapporten, samt eigenerklærings skjema utfylt av rekvirent/heimshavar.

DOKUMENTKONTROLL:

Planteikningar syner at det ikkje er gjort endringar ift. sist godkjente teikningar.

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

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 3-stav parkett. Huntonittplater på vegg. Huntonittpanel i himling. Flislagt golv i entre. Badet har fliser på golv- og veggareal. Overflatene er som venta ift. alder. Det er ikkje registrert avvik som overgår normale bruks- og slitasjeskader.

Merknader:

- Bom/hullrom er registrert i/under fliser i entre.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då egedomen var møblert på befaringsdagen. I tillegg er enkelte areal nytta til lagring av diverse utstyr. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med analysen er sal av eigedom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er stilt spørsmål til heimshavar om eventuelle endringar etter byggeår. Heimshaver opplyser at det ikkje er gjort endringar utover normal vedlikehold. Dette er viktig å fortsette med for å opprettholde god standard.

FELLESKOSTNADER:

Syner til prospekt frå mekler.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Leilighet	57	7	0	9	57	7
SUM BYGNING	57	7	0	9	57	7
SUM BRA	64					

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:

Areal er målt fra vegg til vegg i kvart rom. Om ein legg saman areala her vil ein få eit mindre tal en total BRA-i. Dette kjem av at areal som vert oppteke av innerveggar ikkje vil vera medrekna i nettoareal pr. rom. Det er ikkje gjort fråtrekk for eventuelle skap, troppehull, piper, sjakter osv.

Fritidsleilighet:

- Entre: 7,6 m².
- Bad: 4,2 m².
- Stove/kjøkken: 25 m².
- Soverom i hjørne ved bad: 10,7 m².
- Soverom på langvegg ved stove/kjøkken: 7,8 m².

BRA-e:

Bod med utvendig tilkomst på samme plan: 7,1 m².

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser. NS 3940:2023 er nytta som grunnlag for arealberekninga.

Det er bruken av rom på befaringdagen som definerer romtype. Rom kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning frå kommunen. Definisjoner av rom gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad.

Terrasse- og ballkongeareal:

- Austvendt terrasse på 9,5 m². Arealet er overbygd med tak.

Takhøgde er målt på eit tilfeldig utvalt punkt. Nivåforskjellar kan forekoma.

- Takhøgde er målt til 2,39 meter.

P-rom og S-rom er det målt frå vegg til vegg i kvart rom.

Det er bruken av romma på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom. Romma kan likevel vere i strid med teknisk forskrift og manglende godkjenning fra kommunen. Definisjon på romtype gjeld for det tidspunkt oppmålinga fant stad. Ei eventuell bruksendring av romma kan vera avgjerande for om romma er primære eller sekundære rom.

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

- Teknisk utstyr er ikkje funksjonstesta.
- Alder/levetider bestemmer tilstandsgrad på enkelte bygningsdeler som ikkje er tilgjengelige for kontroll.
- Underteikna er ikkje kjend med eventuelle fyringsforbod frå kommunen. Det vert forutsatt og forventast at offentleg feiar har utført jamnleg kontroll av eldstad og pipeløp.

VEDLIKEHALDSPLIKT:

Forklart i enkle trekk har seksjonseigar vedlikehaldsplikt på det som tilhøyrer seksjonen i sameiga, samt vindauger og dører. Sameiga har ansvar for utskifting av vindauger, dører og bærnde konstruksjonar. Seksjonseigar har vedlikehaldsplikt på røyr og ledningar fram til felles røyr og ledningar, dette gjeld og varmekabel.

Les vedtektene i sameiga for utfyllande informasjon om vedlikehaldsplikt for kvar enkelt seksjonseigar.

Vedlikehald og utskifting av utvendige deler ligg under sameiga sitt ansvar. Bygningsdeler utanfor leiligheita er difor ikkje vurdert i denne rapporten.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkkelkort utlevert av Voss Resort.

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:

Bjørnar Helland

Byggmeister, fagskuleingeniør og takstmann.

22/10/2024



Bjørnar Helland

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet har flislagte golv- og veggareal. Huntonittpanel i himling.
Ventilasjon: Avtrekk fra ballansert ventilasjonsanlegg i himling. Tilluft til rom i underkant av dørblad hindrer undertrykk/vakum, og sørger for luftveksling mellom rom.

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Fallforholdet er målt med streklaser på tilfeldig utvalte punkt. Ujamnheiter i overflata kan ikkje utelukkast. Fallforholdet i nedsenka del ved dusjsone er målt til 1:40. Sjølve nedsenken ligg 10-15 millimeter under hovudgolv. Golvet ellers har fallforholdet 1:80 mot sluk. Frå sluk til topp flis ved terskel er det målt 6 cm høgdeforskjel. Badet tilfredstiller krava som var aktuelle på oppføringstidspunktet (TEK 17).

Tilstand er som venta ift. alder.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det vert aldri utført destruktive inngrep for å koma til membran under flis. Det vert forutsatt og forventat at det er nytta tettesjikt i alle våtsoner. Holboring er utført frå tilstøytande rom (soverom). Holet vart bort nærast mogleg dusj då dette er ein kritisk stad. Ingen avvik vart observert ved visuell kontroll og fuktmåling i hol på befaringsdagen. Holet er tildekket av forblendingslokk. Lokket kan enkelt fjernast for nye kontrollar i framtida.

Membran er forankra til sluk under slukets klemring.

Våtrommet er oppbygd i ei tid der der var krav til uavhengig kontroll av våtrom. Dette er ei kvalitetssikring, som tilseier at badets tettesjikt og fallforhold er oppført ihht. dagens regelverk (Tek 17).

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Kjøkkentype: Aubo.

Slette kjøkkenfrontar med demping i skuffer og skap. Stålvask med to kummar er montert i laminat benkeplate.

Kjøkkenet har integrerte kvitevarer. Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er montert. Kjøkkenventilator er truleg tilkoplede ventilasjonsanlegget, og førte matos og vanddamp ut til det fri.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av tilfeldig utvalte dører og skuffer.

Ingen avvik er registrert ved enkel funksjonstest av vask.

Det er ikkje observert avvik som overgår normal bruksslitasje. Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Merknader: Føler for automatisk lekkasjestopper er ikkje ført inn under oppvaskmaskin. Føler kan med fordel teipes til gulv slik at den ligg tettest mulig mot underlaget. Utbetring vert anbefalt.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Innvendige overflater er i hovudsak bestående av 3-stav parkett. Huntonittplater på vegg. Huntonittpanel i himling. Flislagt golv i entre. Badet har fliser på golv- og veggareal.

Overflatene er som venta ift. alder. Det er ikkje registrert avvik som overgår normale bruks- og slitasjeskader.

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var møblert på befaringdagen. I tillegg er enkelte areal nytta til lagring av diverse utstyr. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma.

Gjer merksamheit om at det som regel vil vera diverse mindre hol/skjolder i overflater der bilete, hyller og møblement har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje/ missfarge/ riper og liknande der møblement har vore plassert. Slike avvik vert rekna som normalt.

Merknader: TG 2: Bom/hullrom er registrert i/under fliser i entre. Utbetring vert anbefalt.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vindauger med to-lags isolerglass frå 2018 montert i trekarm. Beslag er nytta som utvendig fuksikring der det er nødvendig.

Balkongdør av samme type som vindu. Liten høgdeforskjell mellom dør og terrassebord er registrert. Ok siden balkongen er overbygd med tak. Fokksnø o.l bør fjernes frå dør vinterstid.

Ytterdør med nøkkelkort-lås. Døra tilfredstillir EL 30 brannkrav.

Dører er overbygde med tak, og står derfor godt rustet mot yttre påkjenningar.

Vindauger og dører er enkelt funksjonstesta. Ingen større avvik er registrert. Maling, smøring, vask og justering vert anbefalt. Dette inngår i normalt vedlikehold.

Merknader: Dørblad for terrassedør tar i karm. Justering vert anbefalt før overflatebehandlninga tek skade ved opning/lukking.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse- og ballkongareal:

- Austvendt balkong på 9,5 m². Arealet er overbygd med tak.

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

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.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

VANNRØYR:

Vatn vert fordelt til vanninstallasjonar via Sani-pex/røyr i røyr system. Fordelerskapet har drenering som fører eventuelt lekkasjevatn til våtrom med sluk som lekkasjesikring. Vanninntak, vannmåler og stoppekran er observert i utv. bod/teknisk rom. Stoppekran er enkelt funksjonstesta, og fungerer som den skal på befaringsdagen.

AVLØP:

Avløpsrøyr i plast. Foruten vannlåsar under vaskar er anlegget skjult som gjer begrensa kontroll av avløpsanlegg. Vannlåsar under vask på bad og kjøkken er kontrollert for lekkasje. Det er ikkje registrert avvik. På generelt grunnlag gjer ein merksam på at plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer slik at det kan oppstå lekkasje i koplingen på vannlåsar. Anbefaler å utføre jamnleg kontroll av vannlåsar og ettersnøre ved behov. Dette inngår i normalt vedlikehald.

Bygningsdelen er som venta ift. alder.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Varmepumpe med innebygd varmtvannstank. Denne fungerer også for vannboren varme i golv (gang, bad og stova). Varmepumpa er plassert i utvendig bod/teknisk rom med sluk som lekkasjesikring.

Det vert på generelt grunnlag anbefalt gjennomgang av slike anlegg av autorisert person. Avvik utover det som er nevnt kan forekoma. Anlegget er ikkje funksjonstesta, men badegolv er varmt på befaringsdagen. Det tilseier at anlegget fungerer som det skal.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ballansert ventilasjonsanlegg er tilkoppa varmepumpa. Ingen fukt/mugg i filter på befaringsdagen. Luftespalter er observert i underkant av inv. dørblad. Dette sørger for god luftveksling mellom rom. Heimelshavar opplyser at filter vart skifta i oktober 2024.

Merknader:**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 2018

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.

Det vert gjort merksamheit i at underteikna ikkje har elektrofagleg kompetanse. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å kartlegga eventuelle avvik ved eigarskifte. Arbeidet med kartlegginga må utførast av eit kvalifisert foretak.

Sikringskap med automatsikringar er observert i entre. Underteikna har ikkje skrudd av deksel i skap for kontroll av kabelinnføringar o.l.

DLE har ikkje utført kontroll av anlegget.

Samsvarserklæring (godkjent dokumentasjon) er ikkje framlagt på anlegget. Samsvarserklæring er lovpålagt dokumentasjon på alle anlegg montert etter 1999.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:**BRANN:****Røykvarsler:**

Alle bustader skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Kravet er minimum ein i kvar etasje, men det kan med fordel monterast fleir. Røykvarsler skal plasserast i himling og i etasjen sitt best eigna område for oppdaging og varsling om brann. Seriekopla røykvarslere vert anbefalt for økt tryggleik.

Slukkeutstyr:

Alle bustader skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukkingsapparat med skum eller pulver. Dersom skumapparat er einaste slukkeutstyr må det vere på minimum 6 liter. Dersom pulverapparat er einaste slukkeutstyr må det vera på minimum 6 kilo. Eit slukkeutstyr i kvar etasje vert anbefalt.

Røykvarsler er observert i entre og stove. 6 liter skumapparat står laust i entre. Anbefalar å forankra dette til vegg med tilhøyrande festebrankett.

Henta frå selgers egenerklæringsskjema:

"Oppdaget skjeggkre i sameiet 2022, dette er behandlet og ikke oppdaget siden."

Anbefalar ein eventuell budgivar til å utføra grundig kontroll av innvendige overflater. Overflatekontroll i denne rapporten har begrensa omfang då eigedomen var full-møblert på befaringsdagen. Les over selgers egenerklæringsskjema. Nærare undersøkelse av nevnte avvik vert anbefalt.

Dokumentasjon på håndverkertenester er ikkje framlagt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3: