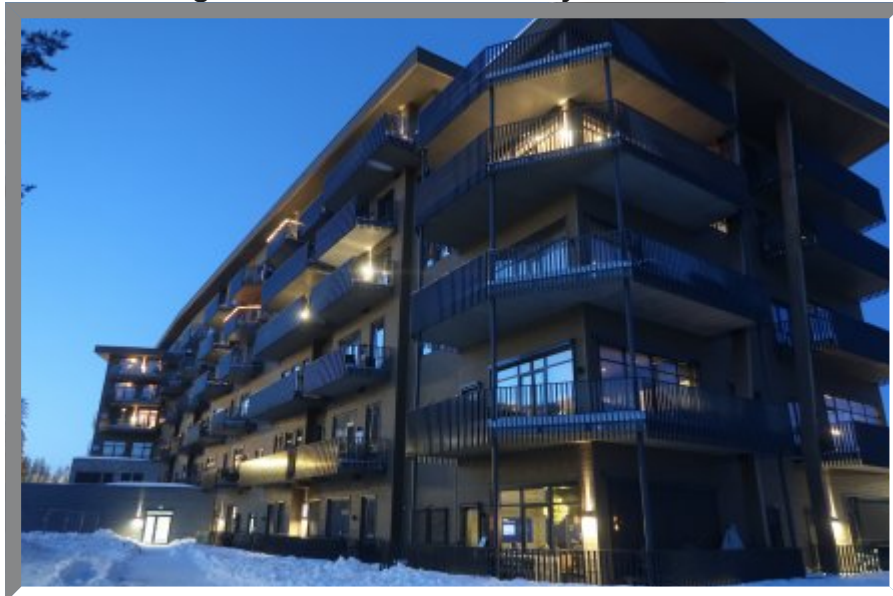


TILSTANDSRAPPORT FOR LEILIGHET.

Velkomstvegen 41 H0602, 2420 Trysil



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
10	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
1	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
4	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 1654
Hjemmelshaver:	Fountain Venture AS
Seksjonsnr:	80
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1472 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Annet kombinert formål
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om.
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om.
Byggeår:	2022

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.02.2026
----------------	------------

Forutsetninger:

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.
Tilstandsrapporten begrenser seg til innvendige bygningsdeler i leiligheten. Fellesarealer er ikke kontrollert.

Oppdragsgiver:

Fountain Venture AS

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Tomten er sentralt plassert i forbindelse med alpinanlegget, og har kort vei til dagligvare og restauranter.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger bygningen i et område med høy radonstråling. Det anbefales at leiligheten måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Eksponering av radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi over tid, kan forårsake helseskader.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygget er oppført i betong og stålkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk av tre med liggende trekledning. Selve konstruksjonen av leilighetsbygget er ikke kontrollert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i god stand, med normal slitasje på overflater.
For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Vannbåren gulvvarme.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen.

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ:

• vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg, slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • innerdører • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre, slik som hvitevarer • piper og ildsteder • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulv: Overflater av fliser og parkett.

Vegger: Overflater av fliser, trepanel og malte gipsplater.

Innvendig tak: Overflater av malte gipsplater.

Merknader:

Overflater har normal slitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad:

Veggmontert innredning med skuffer.

- Dusjvegger i glass.

- Veggmontert toalett.

- Speil med lys.

- Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Innredningen fremstår som i god stand.

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 noen endringer etter byggeår.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
6. etasje	31 m ²			7 m ²
SUM BYGNING	31 m ²			7 m ²
SUM BRA	31 m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Entré/ gang, bad og stue/ kjøkken.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Tomteareal er hentet fra kartverket.

GARASJE / UTHUS:

Leiligheten har parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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-/ tømrmester og takstmann

17/02/2026



Sondre Lillebo

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Merknader:

Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt bygningen er vurdert som fellesareal.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Det er foretatt visuell kontroll av ytterveggen som tilhører leiligheten, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer:

Leiligheten har vinduer fra 2022.

Ytterdører:

Inngangsdør i tett utførelse.

Terrassedør med glassfelt.

Alle åpningsbare vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Merknader:

Vinduer og ytterdører fremstår som i normalt god stand.

Det forekommer mindre bruksmerker som må ansees som normal bruksslitasje.

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjonen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Merknader:

Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert ytterligere.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Takteking av takpapp.

Taktekingen til leilighetsbygget ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Merknader:

Bygningsdelen er vurdert til å være en del av fellesarealet, og blir dermed ikke vurdert ytterligere.

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Leiligheten har ikke loftskonstruksjon.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Leiligheten har balkong på ca. 7 m².
Balkongen er oppført i betong, med rekkverk av metall.
Balkongen var på befaringsdagen delvis tildekket med snø, og overflatene er ikke fullstendig kontrollert.

Merknader:

Siden det ikke er mulig å kontrollere hele balkongen på grunn av snøforholdene, er det en risiko for at det kan være skader som ikke var synlig på befaringsdagen, og som kan medføre behov for tiltak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig når snøen er borte.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Overflate av fliser på vegger. Malte gipsplater i himling.

Merknader:

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

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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

Overflater av fliser på gulv.
Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet (TEK 17).

Merknader:

Overflaten fremstår som i god stand, uten påviste skader på befaringsdagen.

TG 1 7.1.3 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sluk og klemring med synlig slukmansjett under klemring.
Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for våtrommet.
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for fuktmåling inne i veggen ved dusjsonen, da tilstøtende rom for dusjsonen er fellesareal og naboileilighet. Det ble målt for fukt i delevegg mot entré/ gang via fordelerskap for gulvvarme, uten påviste forhøyede verdier.
Det anbefales at dokumentasjon på utførelse av våtrommet fremskaffes. Manglende dokumentasjon kan redusere leilighetens verdi ved et eventuelt videresalg.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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.

Liten kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Integrerte hvitevarer som mikrobølgeovn og kjøleskap.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normal stand, med normal bruksslitasje. Enkelte hakk i overflaten forekommer.
Kjøkkeninnredningen har ikke stekeovn, platetopp eller oppvaskmaskin, og har dermed ikke krav til komfyrvakt eller lekkasjevarsler.

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann 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.

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.

Vannrør:

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert i himling på bad.
Stoppekraner og vannmålere er plassert i fordelerskap for rør-i-rør systemet.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**Vannrør:**

Det ble ikke påvist utettheter eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Stoppekraner ble forsøkt funksjonstestet, men lot seg ikke betjene med normal kraft. Plasseringen av kranene gjør at avstenging av vann er utfordrende, og de kunne ikke stenges helt på befaringsdagen.

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.

Innebygget sisterner:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen eller type sisterner som er benyttet, og lekkasjesikring av sisternen kan dermed ikke vurderes.

Annet:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

Bilde viser plassering av stoppekraner som ikke lot seg betjene på befaringsdagen.

**Ingen** 10.2 Varmtvannsbereder

Leiligheten har ingen egen varmtvannsbereder, og er dermed ikke kontrollert ytterligere.

Merknader:**TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.

Fordelerskap plassert i entré/ gang.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Det ble ikke påvist antydning til lekkasjer eller lignende på befaringsdagen.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vannbårne varmeanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

TG 1 10.4 Varmesentraler

Bygningen er tilkoblet fjernvarme.

Merknader:

Varmesentraler er ikke ytterligere kontrollert da varmeanlegget ansees som en del av fellesarealet.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat er plassert i innvendig tak i entré/ gang.

Merknader:

Ventilasjonsaggregatet var i drift på befaringsdagen, og hadde ingen aktive alarmer. Filtre fremstår som rene. Det er ikke opplyst om når filtre sist ble skiftet ut. Det anbefales at det kontrolleres når sist filterbyte/ service ble utført, da ventilasjonsanlegget er avhengig av jevnlig filterbyte for å kunne fungere tilfredsstillende.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré/ gang.

Ledningsnett i hovedsak av skjult anlegg.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Det er ikke fremlagt noe egenerklæring fra eier, og det er dermed ikke opplyst om det har vært varmgang eller branntilløp i anlegget. Det er heller ikke opplyst om sikringer ofte løser ut.

Det er ikke fremlagt noe samsvarserklæring eller dokumentasjon for anlegget. Manglede dokumentasjon kan redusere verdien av leiligheten ved et eventuelt videresalg. Det anbefales at dette fremskaffes før salg/ overtakelse.

Undertegnede bygningssakkyndig 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. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke 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.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Hjemmelshaver har begrenset informasjon/ kunnskap om leiligheten, da hjemmelshaver selv ikke har bodd der. Leiligheten har gått i utleie.

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt. Det kan være viktige opplysninger som bygningssakkyndig ikke har fått tilgang på, og bygningsdeler som burde vært ytterligere kontrollert. Salget skal gå via megler, og det er meglers ansvar å innhente egenerklæring.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Om planløsningen ikke er godkjent i kommunen, kan kommunen pålegge en eventuell tilbakeføring av opprinnelig godkjent planløsning.

Det er ikke fremlagt noe FDV-dokumentasjon for leiligheten. Det anbefales at denne skaffes til veie før salg/ overtakelse. Manglende FDV-dokumentasjon kan resultere i feil bruk av leiligheten, og manglende vedlikehold.

Det foreligger ikke tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget. Det er ikke kjent hvilke forhold som sameiet står for, og hvilke forhold som eier selv har vedlikeholdsansvar for. Det anbefales at dette avklares.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak:

Stoppekran som er vanskelig å betjene er ikke forenelig med kravene på oppføringstidspunktet.

Manglende dokumentasjon for innebygget sisterner samsvarer ikke med dagens krav til dokumentasjon.

Risiko:

Mangelfull mulighet for avstenging av vann via stoppekran kan føre til at vannet ikke lar seg avstenges ved en lekkasje.

Manglende dokumentasjon gir økt risiko for manglende eller feil lekkasjesikring av innebygget sisterner.

Konsekvens:

Forholdet innebærer at stoppekraner har behov for utbedring/ bedre brukbarhet.

Manglende dokumentasjon på innebygget sisterner kan føre til redusert verdi ved et senere salg.

Anbefalt tiltak:

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.