

Brendstaulvegen 49

3660 RJUKAN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

BRA: 86 m²

BRA-i: 82 m²



Samlet vurdering

TG-0

17

TG-1

7

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27880>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2025

Rapportdato
6.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Arve Ammerud**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

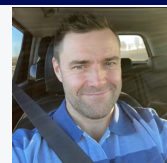
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Bjørnar Krogh**
Firma: **Skien takst AS**
Adresse: **Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**

Telefon: **47655088**
Epost: **bjornar@skientakst.no**



Om bygningsakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Forskrift til avhendingsloven ikraftsettelse 01.01.2022, setter minstekrav til tilstandsrapport og gir føringer på hva som skal vurderes i sameie med fellesareal/fellesdelkonstruksjon.

Der en bygnings konstruksjon og eller bygningsareal er en del av flere boligers fellesareal behøver dette ikke å undersøkes.

Det gjelder ikke hvis boligeier har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Det er ikke definert i forskrift hva særlig nær tilknytning til den enkelte eiers andel. En leilighet i et sameie på f.eks. 6 andeler, vil en eier ha 1/6 økonomisk ansvar for felleseie som har en særlig nær tilknytt til den enkelte eiers andel. Tak, vegg eller gulv som vender inn mot leiligheten, er nær tilknyttet (gjelder ikke blokker/store leilighets bygg).

Leilighet med felles eie:

BRL/Andelsleilighet blir besiktiget og vurdert innvendig da borettslaget/sameiet er eier av ytterkonstruksjon felles arealer m.m. Selveierleiligheter blir kontrollert da seksjonseier er del eier av ytterkonstruksjon felles arealer med mer.

Det er ikke gitt opplysninger i selgers egenerklæring om at borettslaget har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader. Videre anbefales det interessenter å sette seg inn i sameiets/borettslagets eventuelle fremtidige planer om tiltak eller vedlikehold som vil gi en økning i gjeld eller felleskostnader.

Informasjon om boligen

Adresse: **Brendstaulvegen 49, 3660 Rjukan**

Kommunenr:	4026	Gårdsnr:	120	Bruksnr:	179	Festenr:	
Seksjonsnr:	40	Andelsnr:		Leilighetsnr:	203		
Byggeår:	2022						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsleilighet i større bygg, oppført i 2. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med trepaneler. Taket er skrått og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og verandadør med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	82	82	0	0	6
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	86	82	4	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	82	78	4	Entré/gang, bad, bad/vaskerom, 3 soverom og kjøkken/stue med spisekrok.	Bod.
Totalt m²	82	78	4		

Kommentar til arealberegning

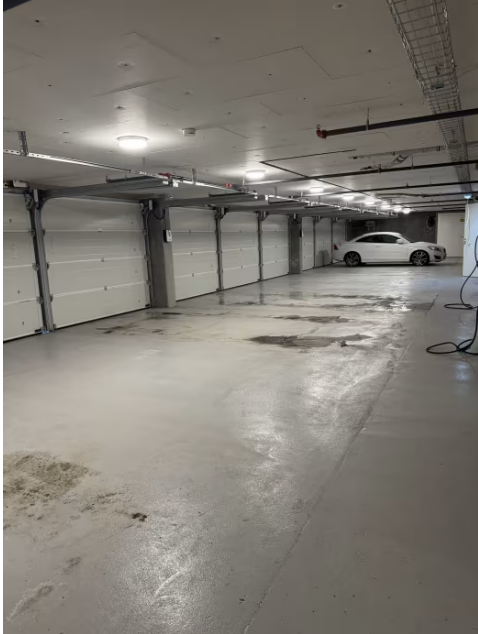
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

BRA-e i kjeller inneholder en bod.

TBA i 2. etasje er en veranda.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-0

Parkeringskjeller med boder og tekniske rom. Det er betonggulv uten sluk men noe fall mot porter, betongvegger og betongelementer med isolasjon i taket.

Det er etablert ventilering av garasjen og leddport i metall med automatisk portåpner. Bod av tre med dør og elektrisitet/lys. Tilkomst via trapp/heis og dør.

Parkeringsplass på ca 15 kv og Easee ladeboks for elbil.

Det er ikke observert fukt og kondensproblematikk på befaringdagen.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Veranda



Type

Annet

Inntrukket veranda av trekonstruksjoner. Rekkverk av stål og tettesjikt av papp/duk med noe fall og naturlig avrenning i front.

Det er etablert spaltegulv av impregnerte materialer og himling av beiset panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-0

Det er ikke registrert skjevheter eller vesentlige avvik.

6.3 Vinduer og dører



Beskrivelse

Leiligheten har vinduer av tre med 3- lags energiglass.
Verandadør i tre med 3- lags energiglass.
Entrédør er slett og malt og er av MDF (formpresset tre) døren har brann og lydklasse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører er funksjonsprøvet og går lett i karm. Delene fremstår uten nevneverdige avvik.

Leiligheten har komplett utv el-styrt solskjerming.



6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Etasjeskiller av betong. Det er målt med nivelleeringslaser over 2 rom i etasjen. Målinger viser ikke over 5mm over en avstand på 2m, og ikke over 10mm over hele rom. Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

Pipe er satt opp av lettlinkerelementer, og har et røykløp. Det er montert ildsted med skifersten på gulvet foran dør og sotluke i stue. Pipa er helbeslått over tak.
Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking i pipe.
Det er fremkommet informasjon om at sotluke er plassert for nærme brennbart materiale (nærmere enn 5 cm) og det mangler ildfast plate på gulv under sotluke.

T1 informasjon:

Utbygger er i dialog med Tinn brannvesen og sameiet etter tilsynsrapport for kompletterende tiltak på adkomst for feiing, avstand stålskorstein og sotluke til brennbart materiale samt beskyttelse gulv foran sotluke.



Sotluke med ildsten.

6.6 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Gulvet er av parkett og det er beiset panel på vegg. På vegg bak koketopp er det montert vannfaste plater, bak oppvaskkum er det montert en glassplate. I himlingen er det beiset panel.

Innredning fra Sigdal med slette fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum i stål med et greps blandebatteri.

Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Innredning med kjøkkehalvøy og glassfronter på 2 overskap.

Det er montert komfyrvakt og det er lekkasjevak under oppvaskkum.

Ingen skader eller betydelig avvik, men benkeplate til halvøy kuver (bøy oppover) noe og det mangler fug i overgang benkeplate/laminatplate på vegg.

Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-0

Over koketopp er det etablert en vifte med kullfilter. Rommet har avtrekksventil fra balansert anlegg.

Avtrekksløsning fungerer med dagens tilstand.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer med dagens bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Det ligger ferdigattest for boligen i kommunepakken, denne er datert 06.02.2023.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

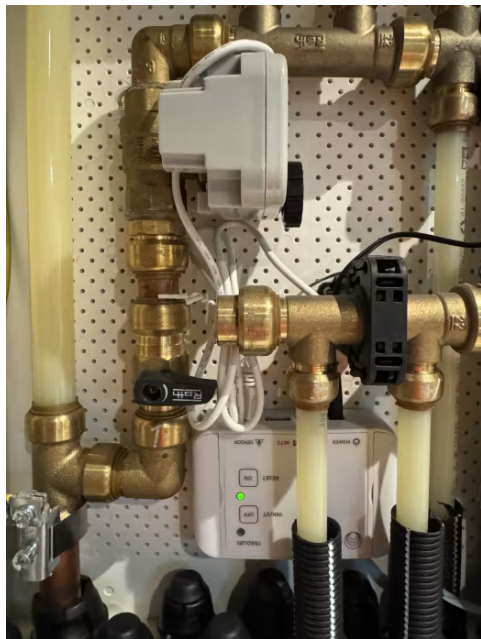
TG-0

Rørøpplagg er av plast på hovedstrek, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen. Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr. Det er stakeluker i kjeller. Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak, men luftehatter på tak og at spyling fungerer bra indikerer at dette er på plass.

6.9 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Stoppekran og lekkasjesikring.

Oppsummering av vannledninger

TG-0

Inne i leiligheten er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på bad. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Inne i skapet er det stoppekran på hovedvanntilførsel, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikringskap fra byggeår plassert i bod. 400V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere. Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på anlegget etter byggeår. Samsvarserklæring fra installering i 2022 er fremvist.

Det er gjennomført en elkontroll av Stannum AS den 27.03.2024. Det er ikke funnet avvik og saken er avsluttet.

6.11 Varmtvannsbereder



Det er påmontert slange fra sikkerhetsventil til avløp.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021.

Størrelse

110 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-0

Varmtvannstank montert på under kjøkkenbenk.

Tanken er på ca 110 liter og er fra 2021.

Tanken har påmontert slange fra sikkerhetsventil til avløp.

Det er også montert lekkasjevakt på kjøkkenet.

Fungerer med dagens tilstand.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ingen opplysninger som tilsier at anlegget har fått utført service.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Leiligheten har balansert ventilasjon og aggregatet er høyst sannsynlig plassert i luke over himling i entré.

Det er avsug på soverom/kjøkken og det er tilluft ved kjøkken. Det er flate terskler og spalte under dørblad for god luftgjennomstrømning.

Av merknader er det noe støv rundt tilluftsventil ved kjøkken.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Bad/vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet er originalt fra byggeår og ferdigattest legges til grunn for fagmessig utførelse.

Rommet har gulv av betong med varmekabel og flis samt sokkelflis i overflaten. Vegger er av panel med fliser inne i dusj. Himlingen er beiset panel med monterte downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-0

Det er ikke registrert betydelig avvik, paneler er plassert i våtsone men utførende håndverker bekrefter tilfredstillende løsning av membran bak panel.

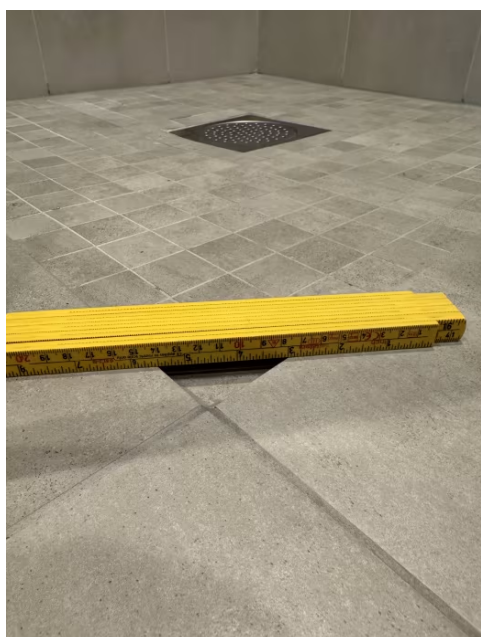
Entreprenør opplyser at dampsperre på vegg er tett mot membran bak flis på vegg og sokkel. Videre opplyses det at membran er trukket 15mm opp på dørterskel.

Fallet er målt med streklaser og det måles 25 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er registrert cirka 5 mm fall på 1 m på hoved gulv, oppkant av membran på dørterskel lar seg ikke inspisere da det er limt på feilist. Det er nedsenket dusjsone på 10 mm og 10 mm fall inn i dusjsonen. Det er vurdert at lekkasjevann vil renne mot sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



Nedsenket dusjsone.



Synlig tettesjikt i sluk.



Ingen synlig oppkant av membran på dørterskel, men entreprenør bekrefter at det er oppbrett av membran på 15mm.

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Tettesjikt fra byggeår med synlig membran under klemring. Ingen negative observasjoner av tettesjiktet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med dusjhjørne og glassdører, vegghengt servantskap, vegghengt toalett med skjult sisterner og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Det er synlig spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterner og innredningen har ingen skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Ventil i himlingen tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem, det er tilluft under dørbled og det er registrert avtrekk i ventil.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei



Panel i våtsonen men ingen fuktvariabler.

Oppsummering av fukt

TG-0

Badet er fra 2022, er nyere enn 5 år og har dokumentasjon.
Hulltaking er ikke nødvendig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.14 Våtrom: Bad



Synlig tettesjikt i sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet er originalt fra byggeår og ferdigattest legges til grunn for fagmessig utførelse.

Rommet har gulv av betong med varmekabel og flis samt sokkelflis i overflaten. Vegger er av panel med fliser inne i dusj. Himlingen er beiset panel med monterte downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Rørføring under servant.



Nedsenket dusjsone.



Mindre avvik på venstre side av dør.

Oppsummering av overflater

TG-0

Det er ikke registrert betydelig avvik, paneler er plassert i våtsone men utførende håndverker bekrefter tilfredstillende løsning av membran bak panel. Entreprenør opplyser at dampspørre på vegg er tettet mot membran bak flis på vegg og sokkel. Videre opplyses det at membran er trukket 15mm opp på dørterskel.

Hovedgulv er relativt flatt, det er observert 20 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Videre er det registrert over 25 mm fra topp synlig membran på rørføring under servant til slukrist. 10 mm nedsenket dusjsone og 10 mm fall inne i dusjen. lekkasjevann vil renne mot sluk og fallforhold er godkjent, entreprenør bekrefter at membranen er trukket 15mm opp på dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Tettesjikt fra byggeår med synlig membran under klemring. Ingen negative oppservasjoner av tettesjiktet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjhjørne og glassdører, vegghegt servantskap og vegghegt toalett med skjult sisterner.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Det er synlig spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterner og innredningen har ingen skader.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk



Panel i våtsone men ingen fuktskader.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Ventil i himlingen tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem, det er tilluft under dørbled og det er registrert avtrekk i ventil.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Badet er fra 2022, er nyere enn 5 år og har dokumentasjon.
Hulltaking er ikke nødvendig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.15 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulver er av parkett i alle rom. Vegger er av beiset panel. Himling er av beiset panel med downlights i entré/gang.

Det er gulvvarme (varmefolie) i entrégang og i stue kjøkken.

Innerdører er slette og malte og uten pakning i karm.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Overflater fremstår som hele og er uten nevneverdige avvik.

Innerdører går lett i karm og det er ikke registrert avvik.

6.16 Øvrig: Utvendige forhold og fasader

Beskrivelse

Punktet tar for seg utvendige forhold. Vedlikehold og eventuelle utbedringskostnader av disse er sameiets ansvarsområde, men er tatt med for å gi kjøpere en generell oversikt over utvendig tilstand.

Det er ikke gitt opplysninger om at sameiet har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader.

-Takkonstruksjon er et skråtak av tre. Lufthing av konstruksjonen er ikke inspisert, men ingen tegn på at ikke taket fungerer som tiltenkt. Tekking er av sveiset takpapp.

- Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål og takvann blir ledet vekk fra bolig via utkast på nedløpsrør.

-Yttervegger av bindingsverk fra byggetid med isolasjon etter krav i 2022.

-Grunnmur er betong og bygget er fundamentert på steinsatte masser. Det er ikke påvist oppsprekking, grunnmuren og fundamenter er stabile.

- Det er ikke registrert forhold som er i behov for tiltak.

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant