

Bakåsveien 41 1900 FETSUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Areal (BRA): 194 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

26

TG-2

7

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 omfang, 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/9621>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Grunnmursplast og klemlist er ikke tilstrekkelig festet. Det anbefales å justere terrenget ved inngangspartiet, slik at terrenget har fall ut fra boligen. Det anbefales også å feste grunnmursplasten fagmessig med klemlist.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 90cm og er lavere enn forskriftskravet på 100cm. Det tilfredsstiller imidlertid kravet på oppføringstidspunkt. Det anbefales likevel å heve rekkverkshøyden opp til dagens krav. Terrassen er delvis tekket. Det er ikke et krav til tekking på denne terrassen.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er stedvis værslitt. Det anbefales lokal utskifting av bord.

Kledningen er ikke luftet. Det bemerkes at kledningen er fra byggeår, og er bygget etter datidens standarder. Boligen fungerer idag med dette avviket. Hvis det i fremtiden utføres renovering av utvendig kledning, bør det legges til rette for tilstrekkelig lufting.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad i underetasje. Det mangler tettemoffe i enden av varerør. Dette anbefales etablert der varerør er åpne på fuktutsatte områder, som under kjøkken benk. Den eldste delen av anlegget har nådd en alder som gjør at avvik plutselig kan oppstå. Det er ikke registrert avvik utover det nevnte, men det anbefales å holde anlegget under jevnlig oppsyn da plutselige avvik kan oppstå på eldre anlegg.

Våtrom: Bad underetasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke mulig å konstatere membran i sluket. Badet har trolig tettesjikt, men det anbefales å fremlegge dokumentasjon for å konstatere utførelsen.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse. Det er derfor ikke mulig å konstatere membran i sluket. Badet har trolig tettesjikt, men det anbefales å fremlegge dokumentasjon for å konstatere utførelsen.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

På godkjente byggetegninger er det som i dag brukes som omkleddningsrom, tegnet inn som en bod. I utgangspunktet er ikke dette en søknadspliktig omdisponering, da begge betegnelse er å regne som tilleggsdel. I dette tilfelle er omdisponeringen likevel søknadspliktig da det er laget en åpning i vegg mellom soverom og omkleddningsrom. Omkleddningsrommet anses derfor som å være en del av soverommet, altså p-rom.

Likevel vurderes rommet som omkleddningsrom i areal-sammenheng, da dette er dagens bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2025

Rapportdato
13.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Wojciech Kazimierz Zawada
Navn: Agnieszka Zawada

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Eirik Kalheim Telefon: 98855334
Firma: Taksthuset 1 AS Epost: ek@th1.no
Adresse: Briskeveien 38, 1405 Langhus

Om bygningssakkyndig:

Informasjon om boligen

Adresse: Bakåsveien 41, 1900 Fetsund
Kommunenr: 3030 Gårdsnr: 433 Bruksnr: 94 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1987 - Eiendomsverdi
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Enebolig fra 1987 er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker og bindingsverk, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekkt med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

Sokkel

Gang 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Gang 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Oljekamin.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Bod: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Bereder, ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnise, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med opplegg for vaskemaskin, opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp.

1. etasje

Vindfang: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servantskap og mekanisk avtrekk.

Kjøkken: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin og stekeovn.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger og sparklet. Downlights og malt overflate i himling. Varmepumpe og panelovn. Trapp og utgang til terrasse.

Gang: Parkett på gulv.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Opplysninger gitt av eier:

Nytt EI-anlegg i 2015. Utvidet EL-kontroll utført høst 2023.

Nye vinduer i hele boligen utenom bad i 1. etasje i 2016.

Ny ytterdører og nye terrassedører i 2016.

Kjøkken i 1. etasje er fra 2017, kjøkken i underetasjen er ikke oppgradert etter forrige eier.

Nye renner og nedløp i 2023.

Oppvarming av boligen:

Boligen varmes opp med varmepumper, panelovner og elektriske varmekabler på henholdsvis begge bad og vindfang i 1. etasje.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	101	101	0	3 soverom, vindfang, hall, kjøkken, stue, bad.	
U. etasje	93	75	18	2 soverom, 2 stk. gang, stue, kjøkken, bad.	Bod, omkleddingsrom
Totalt	194	176	18		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Grunnmursplast og klemlist er ikke tilstrekkelig festet. Det anbefales å justere terrenget ved inngangspartiet, slik at terrenget har fall ut fra boligen. Det anbefales også å feste grunnmursplasten fagmessig med klemlist.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

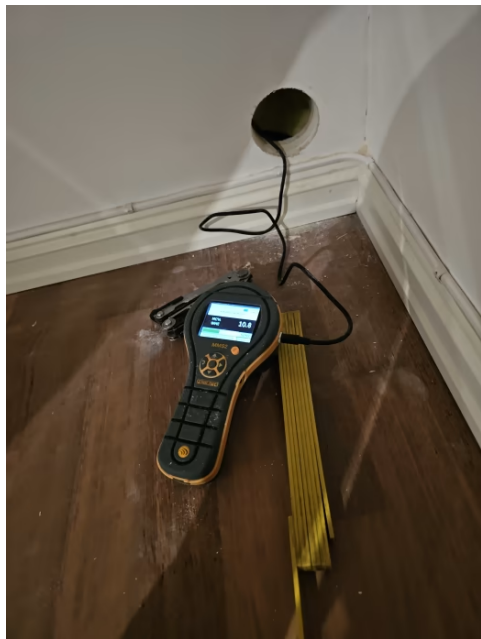
Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

6.3 Rom under terreng

TG-0



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er gjort i nyere tid iht. ferdigattest.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gangen under trapp.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

TG-2

Type	Terrasse
Terrasse med bjelkelag og terrassebord av impregnerte materialer. Terrassen er målt til 61,8m ² . Rekkverket er målt til 90cm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er jevnlig overflatebehandlet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverket blir målt til 90cm og er lavere enn forskriftskravet på 100cm. Det tilfredsstiller imidlertid kravet på oppføringstidspunkt. Det anbefales likevel å heve rekkverkshøyden opp til dagens krav. Terrassen er delvis teknet. Det er ikke et krav til tekking på denne terrassen.	

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Alle vinduer utenom vindu på bad i 1. etasje er byttet i 2016.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, 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

6.6 Vinduer og dører: Terrasseører

Beskrivelse

Terrassedører med malt trekarm og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Dørene er fra 2016 iht. eier.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, 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

6.7 Vinduer og dører: Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører med malte trekarmen og glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dørene er fra 2016. iht. eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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

6.8 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene er jevnlig overflatebehandlet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Kledningen er stedvis værslitt. Det anbefales lokal utskifting av bord. Kledningen er ikke luftet. Det bemerkes at kledningen er fra byggeår, og er bygget etter datidens standarder. Boligen fungerer idag med dette avviket. Hvis det i fremtiden utføres renovering av utvendig kledning, bør det legges til rette for tilstrekkelig lufting.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

6.10 Renner og nedløp

TG-1

Type

Metall

Renner og nedløp av sort lakkert stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget er byttet i 2023.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

6.11 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

6.12 Taktekking

TG-1

Type tekking

Takstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Primær tekkingen er malt i nyere tid iht. eier.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

6.13 Utstyr på tak

TG-1

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje, måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkkenet i 1. etasje måles det et totalt avvik på ca. 8mm, og ca. 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i underetasjen måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av gangen i underetasje måles det et totalt avvik på ca. 5mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

6.15 Ildsted/Skorstein

TG-1

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

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

6.16 Kjøkken: 1. etasje

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

Kjøkken fra 2017. Innredning med profilerte fronter. Over og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjølfrysenskap. Kjøkkenet vurderes å være i god funksjonell stand og det registreres ingen avvik utover normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

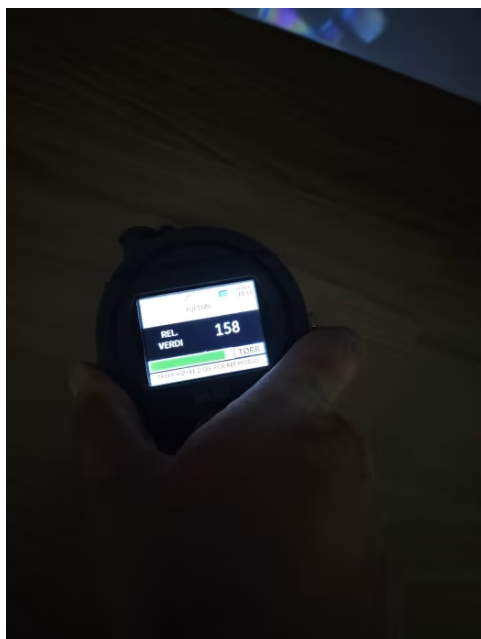
Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Kjøkken: Underetasje



Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning med slette fronter. Over og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin. Det registreres avskalling i benkeplate ved vask. Utover dette registreres ingen avvik.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei



6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

På godkjente byggetegninger er det som i dag brukes som omkleddningsrom, tegnet inn som en bod. I utgangspunktet er ikke dette en søknadspliktig omdisponering, da begge betegnelse er å regne som tilleggsdel. I dette tilfelle er omdisponeringen likevel søknadspliktig da det er laget en åpning i veggen mellom soverom og omkleddningsrom. Omkleddningsrommet anses derfor som å være en del av soverommet, altså p-rom.

Likevel vurderes rommet som omkleddningsrom i areal-sammenheng, da dette er 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

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.19 Trapp

TG-1

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

6.20 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort fornying i nyere tid, men det er ukjent når.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.21 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ja
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?

Ja

Oppsummering av vannledninger

Fordelerskap er plassert på bad i underetasje.

Det mangler tettemoffe i enden av varerør.

Dette anbefales etablert der varerør er åpne på fuktutsatte områder, som under kjøkken benk.

Den eldste delen av anlegget har nådd en alder som gjør at avvik plutselig kan oppstå. Det er ikke registrert avvik utover det nevnte, men det anbefales å holde anlegget under jevnlig oppsyn da plutselige avvik kan oppstå på eldre anlegg.

6.22 Elektrisk

TG-1



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er utført kontroll av anlegget høsten 2023. Det er ikke registrert avvik. dokumentasjon er fremvist.

Sekundær sikringskap i utleiedel.



Hovedsikringskap

6.23 Varmesentral: Varmepumpe

TG-1

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpene er av nyere dato iht. eier.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

6.24 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.25 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er montert i nyere tid. Det er ikke registrert avvik på dette.	
Når var siste service på anlegget?	
ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

6.26 Våtrom: Bad underetajse



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og flis på vegger. Innvendig tak har takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er av nyere dato iht. eier. Det er ukjent når dette er gjort.	
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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er målt til 40mm.	

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke mulig å konstatere membran i sluket. Badet har trolig tettesjikt, men det anbefales å fremlegge dokumentasjon for å konstatere utførelsen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bader er innredet med vegghengt WC, servant innredning med speil og dusjnisse.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Tilluft fra dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,4.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Våtrom: Bad 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Panel med downlights på innvendig tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider iht. eier, men det er ukjent når.	
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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er målt til 38mm.	

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?	Ikke kontrollerbart
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-2
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse. Det er derfor ikke mulig å konstatere membran i sluket. Badet har trolig tettesjikt, men det anbefales å fremlegge dokumentasjon for å konstatere utførelsen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er innredet med vegghengt WC, servant innredning og dusjhjørne med dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vindfang mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant