

Kvernabekkevgen 63 5243 FANA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1964

BRA: 115 m²

BRA-i: 115 m²

Samlet vurdering

TG-0

17

TG-1

5

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

1

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, tilleggssbygninger (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 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.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/31961>

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

Yttervegger

Oppsummering

Noe slitasje på eldre kledning. Ikke lufting på kledningen. Overflater uten toppstrøk.

Anbefalte tiltak

At kledningen ikke er luftet er uheldig mtp at det nå er innvendig etterisolert. Kledningen bør luftes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tg2 grunnet alder på tekking samt at det er påvist slitasje og antatt råte på vindskier og loddbord. Det er også slitasje/ råte på utstikkende bjelker, synlig fra balkong i 2. etasje. Disse er innkledd.

Anbefalte tiltak

Slitte materialer bør byttes. Tekking bør settes på langsiktig vedlikeholdsplan.

Trapp

Oppsummering

Tg2 grunnet manglende håndløper og at trappen har lavere rekkverk, og større åpninger enn dagens forskrifter krever.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Ikke tilkomst til konstruksjon mellom yttertak og himling 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Det kan med fordel etableres tilkomst til konstruksjonen både grunnet bedre inspeksjonsmulighet for vedlikehold, og antatt noe lagringsplass.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.5.2025

Rapportdato
29.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Krug Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jarleif Amundsen**
Firma: **Amundsen Taksering**
Adresse: **Grimstadveien 102, 5252**
Søreidgrend

Telefon: **90717000**
Epost: **jarleifen@gmail.com**

Informasjon om boligen

Adresse: **Kvernabekkevegen 63, 5243 Fana**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	90	Bruksnr:	24	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1964 - Ifølge eier.						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen ble overtatt av eier i 2024. Siden overtakelse er det gjort en rekke oppgraderinger på leiligheten og boligen. Kledning på flere vegger er bygget, byttet alt rørapplegg, byttet avløpsledninger komplett inni boligen og ut til septiktank. Alt elektrisk i huset er nytt, nye kjøkken med nye hvitevarer, og nye bad, nye overflater. Bjelkelag mellom etasjer er byttet og forsterket, også nyisolert. Terrasse er revet og gjenoppbygget.

Alle vinduer er byttet i perioden 2020- 2025.

Leiligheten har ikke vært bebodd siden oppgradering og fremstår derav uten bruksslitasje.

På kledning er den grunnet og malt 1 strøk. Eier har valgt å ikke ta 2. strøk da det er mulig nye eiere ønsker å bytte farge på huset.

Eier kan fremlegge dokumentasjon på alle arbeider. Eier er ikke kjent med at det er noe problemer med boligen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1988	Tilbygg.	Nei
2025	Seksjonert og bruksendret.	Ja

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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: 4- roms leilighet over 2 plan

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	70	70	0	0	7
1. etasje	45	45	0	0	20
Totalt m²	115	115	0	0	27

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	47	45	2
Totalt m²	47	45	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	70	70	0	Stue/ kjøkken ca 65 kvm Bad ca 5 kvm	
1. etasje	45	45	0	Entre ca 8,8 kvm Soverom 1 ca 8,2 kvm Soverom 2 ca 12,2 kvm Soverom 3 ca 8,8 kvm Bad ca 6,5 kvm	Bod/ kott under trapp ca 2,5 kvm oppgitt under ALH grunnet lav takhøyde.
Totalt m²	115	115	0		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nybygget balkong på ca 7,2 kvm. Oppført i trekonstruksjoner med nye ubehandlede trykkimpregnerte bjelker, rekkverk og terrassebord. Utvendig malt rekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong ble komplett revet og gjenoppbygget i 2025.	
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tettet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Nybygget ubrukt balkong. Drypplater mellom gulvbjelker. Nytt beslag under dør og kledning.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i pvc eller treverk med isolerglass fra perioden 2020-2025. Alle dører ny i 2025.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Byttet vinduer og dører.	
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.3 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig malt enkelfalset kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innvendig utlektet og etterisolert, samt nye overflater innvendig. Noe kledning er byttet.	
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	TG-2
Noe slitasje på eldre kledning. Ikke lufting på kledningen. Overflater uten toppstrøk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
At kledningen ikke er luftet er uheldig mtp at det nå er innvendig etterisolert. Kledningen bør luftes.	

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Ikke tilkomst til konstruksjon mellom yttertak og himling 2. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan med fordel etableres tilkomst til konstruksjonen både grunnet bedre inspeksjonsmulighet for vedlikehold, og antatt noe lagringsplass.	

6.5 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak fra byggeår som er tekket med takpanner av eldre dato.	
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

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Tg2 grunnet alder på tekking samt at det er påvist slitasje og antatt råte på vindskier og loddbord. Det er også slitasje/ råte på utstikkende bjelker, synlig fra balkong i 2. etasje. Disse er innkledd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slitte materialer bør byttes. Tekking bør settes på langsiktig vedlikeholdsplan.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Trebjelkelag i etasjeskillere.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Bjelkelag mellom etasjene er ifølge eier byttet eller avrettet i 2024/ 2025.

6.7 Kjøkken



Nytt ubrukt 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-0

Nytt ubrukt kjøkken med nye hvitevarer. Her er glatte mørke fronter og lyse laminerte benkeplater. Her er 80 cm induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter. Her er integrert kjøl/ frys, integrert oppvaskmaskin, og høyskapmontert stekeovn. Plass til mikro.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Integrert ventilator med kullfilter i platetoppen.

Oppsummering av avtrekk

TG-0

Nytt ubrukt kjøkken.

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarslere og brannslukker 6 kg blir montert før salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Nye røykvarslere og brannslukker 6 kg blir montert før salg.	

6.9 Trapp

Beskrivelse	
Malt opprinnelig tretrapp mellom etasjene.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Tg2 grunnet manglende håndløper og at trappen har lavere rekkverk, og større åpninger enn dagens forskrifter krever.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alle avløpsrør er byttet.	
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	TG-1
Nye avløpsledninger innvendig og frem til septikk. Septiktank er ikke vurdert.	

6.11 Vannledninger



Nytt røropplegg i leiligheten.

Type anlegg	Rør i rør system
Rørrør-system med samleskap på bad i 1. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Røropplegg byttet til rørrør-opplegg.	
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

Nytt ubrukt røropplegg.

6.12 Elektrisk



Komplett nytt elektrisk anlegg i leiligheten.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert ved inngangsdør. Her er 13 kurser med jordfeilsautomatsikringer, 3 fase 40 Ampere hovedsikring, og overspenningsvern.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Alt elektrisk i leiligheten er byttet i 2025.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Nytt elektrisk anlegg i leiligheten.

6.13 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Varmekabler med digital termostat i begge bad og entre.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Nye varmekabler og termostater.

Når var siste service på anlegget?

2025.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-0

Nye varmekabler og termostater.

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kott under trapp.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

190 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-1

Bereder er plassert i rom med sluk.

6.15 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Lufteluker i yttervegger på soverommene og i stue/ kjøkken. Mekaniske avtrekk fra badene.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Nye ventiler og avtrekksvifter.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og sokkel, samt vegger i dusjsone. Ellers malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Av fagfolk er det komplett nybygget bad.	
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
Nybygget ubrukt bad med garanti.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Slukrenne langs vegg.	
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
Ny sluk og membran.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med dusjvegger, vegghengt wc og 100 cm servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ny ubrukt innredning på badet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk avtrekksvifte montert i himling utenfor dusjsone.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Ny vifte.	

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
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi badet er nyoppført og våtrommet har ikke vært i bruk. Utførelsen dokumenteres.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Eier har dokumentasjon på alle fag involvert på badet. Garanti på alle arbeider.	

6.17 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliselagt gulv og sokkel, samt vegger i dusjsone. Vegger forøvrig er malt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Komplett nybygget bad i 2025. Alt arbeid kan dokumenteres utført av fagfolk, og har således garanti.	
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
Nytt ubrukt bad med garanti.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk langs vegg.	
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
Ny sluk og membran.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt wc, innsvingbare dusjvegger, og 120 cm servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Ny ubrukt innredning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ny avtrekksvifte montert i himling.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

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

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Eier kan dokumentere alt arbeid utført på bad. Det er således garanti på alle fag.

6.18 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulvene har bred enstavelsesord laminat og fliser.

Vegger med malte glatte plater.

Himlinger med malte glatte plater.

Dører i massiv utførelse med pakninger på karmen.

Belysning med Ledspotter med dimming i flere rom.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Alle overflater er byttet i 2025 og har ikke vært tatt i bruk før salg.

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant