

Fossanhagen 40

4110 FORSAND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2009

BRA: 104 m²

BRA-i: 81 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

18

TG-2

10

TG-3

1

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, 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/34566>

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 TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Det settes TG3 pga ytterdør har skader og er oppsvulmet. Resten av vinduene og balkongdør holder en bra stand i forhold til alder.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte ut ytterdør.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er registrert fuktskade på bjelke v/inngang til utestue. Denne ligger i kontakt med bakken og er derfor utsatt.

Det er også registrert noe skjevheter i plattingen, men det skyldes ikke svekkelser i konstruksjonen og det har liten betydning for bruken av plattingen.

Anbefalte tiltak

Holde påbegynt råteskade på bjelke under oppsyn og fjerne singel rundt den slik at den ikke ligger rett på bakken.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke luftespalter i gesimskasser.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres luftespalter i gesimskasser for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Taket bør rengjøres for mose for å hindre videre begroing.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, siden takvinkelen er over 27 grader vil det være krav til snøfangere over inngangsparti.

Boligen har ikke pipe og dermed ingen behov for adkomst.

NB! Det er en peis i utestuen, denne er ikke vurdert som et ildsted som tilhører boligen.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Trapp

Oppsummering

Det registreres noe knirk i trappen

Ventilasjon

Oppsummering

Vaskerom har kun ventilering gjennom spalteventil i vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en ventil i veggen på vaskerom for bedre lufting.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Montering av baderomsplater er ikke fagmessig utført. Det er dog ikke påvist fuktskader som følge av dette.

Anbefalte tiltak overflater

Avvikene har ikke noen betydning for bruken av badet men baderomsplater bør holdes under oppsyn og da spesielt i bunnen inne i våtsone. Registreres det tegn til fuktskader bør det undersøkes grundigere av fagfolk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Bunnlist og hjørnelist i våtsonen avviker fra monterings anvisninger.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Det er kun ventilering gjennom ventil i vindu.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres en ventil i vegg for bedre lufting.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bod i 1.etg er nå vaskerom.
Utestue er ikke søkt inn til kommunen.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu i loftsetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.8.2025

Rapportdato
21.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ivan Fossan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ole Thomas Bryn** Telefon: **97710657**
Firma: **Byggmester Ole Thomas Bryn AS** Epost: **post@bmotb.no**
Adresse: **Olabakken 14, 4460 Moi**

Om bygningssakkyndig:

Byggmester med over 20 års erfaring som tømrer. Sertifisert taksmann igjennom Byggmesternes Takstforbund.

Egne premisser:

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av utvendig bod, vedbod og utedstue.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fossanhagen 40, 4110 Forsand**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	241	Bruksnr:	149	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2009					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har en flott opparbeidet tomt og bærer preg av godt vedlikehold.

Generell beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur/støpt dekke.
Yttervegger i bindingsverk med liggende dobbelfalset kledning.
Saltak med sort dobbelkrummet betongtakstein.
2-lags NorDan vinduer og dører.

Generell beskrivelse av innvendige overflater:

Skipsgulv laminat i hele boligen bortsett fra våtrom og gang.
Gulvfliser i gang og gulvbelegg på bad og vaskerom.
Ferdigmalte panelplater på vegger i stue, kjøkken, gang og soverom 1.etg.
Baderomsplater på bad. Malt tapet på vegger i vaskerom.
Ferdigmalte takplater i alle tak i 1.etg.
Hvitlasert skyggepanel i hele loftsetasjen.
Hvitmalte 3-speils formpressede innerdører i hele 1.etg.
Spesialbygde heltredører i loftsetasje.

Teknisk:

120 ltr varmtvannsbereder, rør i rør system, opplagt strøm til jacuzzi, opplagt strømuttak v/parkeringsplass, downlights i 1.etg (eks. vaskerom)
Persienner/lameller fra Sol & Skygge AS.

Oppvarming:

Luft til luft varmepumpe (montert påske 2025), varmekabler i gang og på bad.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Oppføring av utvendig bod	Nei
2015	Oppføring av vedbod	Nei
2020	Oppføring av Jacuzzi område m/takoverbygg	Nei
2012-2024	Oppføring av utestue, påbygd i etapper. Nytt tak i 2024.	Nei

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.
Inn glasset balkong	BRA-b	Inn glassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom inn glasset balkong og annet bruksareal tillegges areal inn glasset 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Inn glasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	104	81	23	0	121
Utebod	11	0	11	0	0
Totalt m²	115	81	34	0	121

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	81	23	0	121
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	104	81	23	0	121

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	55	0	55
Totalt m²	55	0	55

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	104	0	Gang, 2 soverom, Bad, Vaskerom, Stue/Kjøkken, Utestue (uisolert)	
Totalt m²	104	104	0		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
Utestue er vurdert som BRA-e og P-rom. Denne er utenfor boligens yttervegger, men har tilkomst fra stue. Den er vurdert som et oppholdsrom men er uisolert og dermed ikke egnet om vinteren.
Eiendommen har også en vedbod på 5m2, denne er ikke medtatt som bruksareal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Ringmur med støpt dekke.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting



Bjelke har påbegynte råteskader

Type	Platting
82m2 platting av terrassebord på fremsiden av boligen mot sørvest. 39m2 platting av terrassebord ved utvendig bod mot sørøst. Plattingene er knyttet sammen med ett trinns nivåforskjell	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at første del av plattingen ble lagt i 2010, og deretter utvidet i etapper de siste 10år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er registrert fuktskade på bjelke v/inngang til utestue. Denne ligger i kontakt med bakken og er derfor utsatt. Det er også registrert noe skjevheter i plattingen, men det skyldes ikke svekkelser i konstruksjonen og det har liten betydning for bruken av plattingen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Holde påbegynt råteskade på bjelke under oppsyn og fjerne singel rundt den slik at den ikke ligger rett på bakken.

6.4 Vinduer og dører



Dørblad har skader og oppsvulming

Beskrivelse

Hvitmalte NorDan 2-lags vinduer fra byggeår.
Gråmalt ytterdør m/glassfelt.
Hvitmalt balkongdør m/glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

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-3

Det settes TG3 pga ytterdør har skader og er oppsvulmet. Resten av vinduene og balkongdør holder en bra stand i forhold til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte ut ytterdør.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.5 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er foretatt mindre vedlikehold/reparasjoner som å bytte ut et par dårlige kledningsbord.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
-----------	-------------------------------------

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
-----------------------------------	-----

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
---	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
------	-------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Takkonstruksjon av sperr/takstoler. Belagt med sort betongtakstein.

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?	Ja
---	----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det er ikke luftespalter i gesimskasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres luftespalter i gesimskasser for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.9 Taktekking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

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

Nei

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taket bør rengjøres for mose for å hindre videre begroing.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-2**

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, siden takvinkelen er over 27 grader vil det være krav til snøfangere over inngangsparti.

Boligen har ikke pipe og dermed ingen behov for adkomst.

NB! Det er en peis i utestuen, denne er ikke vurdert som et ildsted som tilhører boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Støpt plate på mark og etasjeskille av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ved stikkprøver ble registrert målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik ca 8 mm. Det ble også stedvis registrert noe knirk.	

6.12 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
Ikea kjøkken fra byggeår med glatte overflater og sort laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som kjøleskap m/frys, mikrobølgeovn, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kitchenboard plater på vegg over benk. Oppvaskmaskin ble byttet i 2020. Platetopp ble byttet i 2023.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Vegghengt ventilator.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bod i 1.etg er nå vaskerom. Utestue er ikke søkt inn til kommunen.	
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?	Ja
Vindu i loftsetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu.	
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

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket sambatrapp.	
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?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Det registreres noe knirk i trappen	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.16 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
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Downlights i utestue og utvendig bod er utført som egeninnsats. Eier opplyser at det elektriske anlegget ble kontrollert av Elnett i 2024 og at kontrollen ble utført uten anmerkninger.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2008	
Størrelse	
120 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
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Vaskerom har kun ventilering gjennom spalteventil i vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres en ventil i veggen på vaskerom for bedre lufting.	

6.20 Våtrom: Bad



Utførelse av baderomsplater er ikke i samsvar med produsentens anvisninger.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og baderomsplater på vegger.	
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?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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-2
Montering av baderomsplater er ikke fagmessig utført. Det er dog ikke påvist fuktskader som følge av dette.	
Anbefalte tiltak overflater	
Avvikene har ikke noen betydning for bruken av badet men baderomsplater bør holdes under oppsyn og da spesielt i bunnen inne i våtsone. Registreres det tegn til fuktskader bør det undersøkes grundigere av fagfolk.	

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 tettheter 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
Bunnlist og hjørnelist i våtsonen avviker fra monterings anvisninger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innebygd vegghengt toalett, Servantskap, Dusj m/innfellbare glassdører.	
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-2**

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

Ventilasjon

Type ventilering

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-1****Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.21 Våtrom: Vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv, malt tapet på vegg.

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?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-1****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 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-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Varmtvannsbereder, vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er kun ventilerings gjennom ventil i vindu.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør etableres en ventil i vegg for bedre lufting.	

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-1

Dokumentasjon

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

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant