

Kvernabekkevgen 63 5243 FANA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1964

BRA: 121 m²

BRA-i: 121 m²

Samlet vurdering

TG-0

15

TG-1

16

TG-2

5

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, 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/31962>

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

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er noe lavere enn dagens forskrifter krever. Tg2 grunnet dette.

Yttervegger

Oppsummering

Stående kledning slitt.

Anbefalte tiltak

Stående kledning bør settes på vedlikeholdsplan.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Bakside mot yttervegg innkledd. I underetasje er deler av pipe innkledd.
Det er ikke påvist feiluke. Dette er ikke problematisk idag da det ikke er montert ildsted.

Anbefalte tiltak

Utvendig pipe er slitt og bør overflatebehandles.
Skal pipe benyttes må det etableres feiluke, samt at alle pipens sider må gjøres tilgjengelig. Alternativt kan pipe innvendig fores.

Trapp

Oppsummering

Håndrekke montert på en side. TG2 grunnet dette.

Anbefalte tiltak

Håndrekke på begge sider anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.5.2025

Rapportdato
11.6.2025

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:	2	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 yttertak på opprinnelig del, byttet alt røropplegg, 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.

Alle vinduer er byttet i perioden 2023- 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?
1982	Tilbygget.	Nei
2025	Bruksendret og seksjonert.	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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet over 2 plan.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	71	0	0	50
U. etasje	50	50	0	0	0
Totalt m ²	121	121	0	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	71	0	Entre ca 3,2 kvm Bad/ vaskerom ca 5,6 kvm Hovedsoverom ca 12,8 kvm Soverom 1 ca 8,4 kvm Stue/ kjøkken/ gang ca 39,7 kvm Trapperom ca 1,4 kvm	
U. etasje	50	45	5	Gang ca 4,3 kvm Soverom ca 7,2 kvm Bad ca 4,7 kvm Stue (med opplegg for kjøkken) ca 29 kvm	Bod ca 5,5 kvm
Totalt m ²	121	116	5		

6. Hovedrapport

6.1 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Kryp kjeller med tilkomst via luke ved bunn trapp.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
15 mmc	
Oppsummering av kryp kjeller	TG-2
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.	

6.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Innredet i eiers eietid.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innvendige yttervegger utlektet og isolert/ platet.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Ikke hulltatt da underetasje er nyinnredet og eier har dokumentasjon/ garanti på arbeider.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca 15 kvm utenfor stue. Denne er nyoppført i trekonstruksjoner av fagfolk. Terrassebord, stendere med rekkverk og bjelker er nytt. Rekkverk malt på utside.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nybygget balkong.	
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 teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-0	
Nybygget i 2025. Eier skal før salg utbedre manglende innfesting på asfaltplate på vegg under terrasse.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Platting på ca 35 kvm med terrassebord foran inngangsparti.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye terrassebord og rekkverk.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Rekkverk er noe lavere enn dagens forskrifter krever. Tg2 grunnet dette.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer. Nye ytterdører og terrassedør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og ytterdører byttet i 2024/ 2025.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, 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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Nyere vinduer og dører. Noe utvendig fuging/ puss gjenstår, men dette skal tbedres før salg.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Murpuss

Yttervegger i betong som er innvendig utlektet og isolert/ platet, utvendig pusset og malt. I hovedetasjen er yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig malt kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Grunnmur malt.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Stående kledning slitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stående kledning bør settes på vedlikeholdsplan.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Kaldtloft med tilkomst via luke	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
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	
Loft innredet i forbindelse med tilbygg. Det er gamle fuktmerker rundt pipe og noe steder ellers. Disse merkene er det ikke nødvendig å gjøre noe med. Normalt tørt her på befaringsdag. Yttertak er skiftet i eiers eietid. Noe gjenstående isolering på loft. Dette skal gjøres ferdig før salg.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Nyere renner og nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp byttet.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med sperr og sutaksbord.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
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-1**

Inspisert fra bakken og loft. Stedvis noe fuktpreget kiste. Dette stammer fra før yttertaket ble byttet. Normalt tørt her på befaringsdag.

6.10 Taktekking

Nye renner, takpanner og beslag.

Type tekking Takstein

Nye takpanner.

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Takpanner er byttet.

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-1****6.11 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type Trebjelkelag, Betongdekke

Trebjelkelag som er avrettet i hovedetasje. Betonggulv i underetasje.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Det er i stue/ kjøkken/ gang målt ca 3 mm retningsavvik.
I underetasje er det målt ca 4 mm i stue, og ca 1 mm i soverom.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe Tegl

Pusset og malt teglpipe i seksjonen. Ikke tilknyttet ildsted.

Er det montert ildsted? Nei

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Bakside mot yttervegg innkledd. I underetasje er deler av pipe innkledd.
Det er ikke påvist feieluke. Dette er ikke problematisk idag da det ikke er montert ildsted.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig pipe er slitt og bør overflatebehandles.
Skal pipe benyttes må det etableres feieluke, samt at alle pipens sider må gjøres tilgjengelig.
Alternativt kan pipe innvendig fores.

6.13 Kjøkken



Nytt 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.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ny ubrukt platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

Oppsummering av avtrekk

TG-0

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp, antatt fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Håndrekk monterert på en side. TG2 grunnet dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndrekk på begge sider anbefales.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør byttet til plast i hele huset og frem til septiktank.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alle innvendige avløpsrør i huset 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 avløpsrør i huset.	

6.17 Vannledninger



Nytt rørirør-opplegg i hele leiligheten.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Komplett nytt røropplegg.	
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
Nytt røropplegg.	

6.18 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
14 kurser med jordfeilsautomatsikringer. Overspenningsvern og 3- fase 40 Ampere hovedsikring. I underetasje er det montert eget sikringsskap med minussmåler slik at det er klargjort for eventuell utleie.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Komplett nytt elektrisk anlegg i leiligheten.	
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



Eget sikringsskap med minusmåler i underetasje.

Er kabler tilstrekkelig 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-1

Komplett nytt elektrisk anlegg.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Oppvarmet med varmekabler flere rom i underetasje og hovedetasje, på begge bad og i bod.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye varmekabler med digitale termostater tilknyttet disse. Fremlagt egen elektrisk kurs for eventuell varmepumpe.	

Når var siste service på anlegget?

Nyinstallert.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral

TG-1

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

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	
Nymonterte beredere. Begge er plassert i bod i underetasje. Her er 1 bereder til hoveddel og 1 bereder til potensiell utleiedel.	
TG-0	

6.21 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventiler med lufteventiler i yttervegg på soverommene. Mekanisk avtrekk fra begge bad, samt i stue i underetasje.	
Oppsummering av ventilasjon	
Nye elektriske vifter og avtrekksanlegg i underetasje.	
TG-1	

6.22 Våtrom: Bad hovedetasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv og sokkel er fliselagt. Fliselagte vegger i dusjsone, ellers malte plater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nybygget ubrukt 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-1**

Det er fremlagt dokumentasjon på at tetteskiktet er lagt opp til underside dørterskel. Derav er kravet om høydeforskjell mellom topp sluk og tetteskikt ved dør tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Rustfritt stål

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-0**

Nybygget ubrukt bad.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med vegghengt wc, 80 cm servantskap og dusjgarnityr. Klargjort for vaskemaskin.

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**

Nytt ubrukt bad.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekksvifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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 våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Eier kan fremlegge dokumentasjon fra alle fag som har vært involvert på badet.

6.23 Våtrom: Bad underetasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliselagt gulv og sokkel. Fliselagte vegger i dusjsone. Ellers malte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Nybygget ubrukt 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, born (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 fliselagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er dokumentert at tetteskikt/ membran er montert opp under dør. Dermed tilfredstilles krav om høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og tetteskikt ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Rustfritt stål

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-0
Nytt ubrukt bad.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med 60 cm servantskap, vegghengt wc, og dusjgarnityr.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ny ubrukt innredning.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Elektrisk avtrekksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ny avtrekksvifte.	

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 fremlegge dokumentasjon fra alle fag som har vært involvert på badet.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og sokkel. Malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nybygget rom.	
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 rom.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Ny plastsluk.	
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 nytt tetteskikt/ membran.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Ikke montert sanitærutstyr.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

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 fremlegge dokumentasjon fra alle fag som har vært involvert i rommet.	

6.25 Toalettrom

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

6.26 Vannbåren varme

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