

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Østenåsveien 22B
1344 HASLUM
Gnr./Bnr.: 1/803
Bærum kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 192 m²
Garasjerekke
Bruksareal: 25 m²

Totalt bruksareal (BRA): 217 m²

Befaring

Befaringsdato: 01.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Slåtsveen

Mobil: 91732106

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.12.2025
Referansenummer	15077555
Meglerforetakets oppdragsnummer	9-25-1062
Hjemmelshaver/selger	Petter Langenes/Kristin Rostad Langenes
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Petter Langenes/Kristin Rostad Langenes
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	04.12.2025 12:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Østenåsveien 22B
Postnummer/sted	1344 HASLUM
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	1/803
Tomt	Eiet tomt: 412 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1979	1994	
Garasjerekke	1981		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Bærum kommune. Tomt opparbeidet med blant annet: Asfaltert adkomst, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med trekledning. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør. Balkongdør med to-lags glass og balkongskyvedør med to-lags glass fra 1979. Balkongskyvedør med tre-lags glass fra 2022. Vinduer med to-lags glass fra 1979 og 1994. Vinduer med tre-lags glass fra 2023. Takvindu med to-lags glass fra ukjent årstall og takvindu med tre-lags glass fra 2024. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe kombinert med vedfyring.

Adkomst fra bakkeplan. Boligen består av underetasje med entré, to gang, to baderom, tre soverom, stue og fire boder. 2.etasje består av kjøkken, to stuer og rom benyttet som vaskerom.

Boligen disponerer dobbelgarasje plass i felles garasjerekke.

Utgang fra stue til terrasse.

Utgang fra stue til terrasse.

Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 1		Overflater gulv	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Baderom 2		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom		Ventilasjon	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Ventilasjon	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
		Innerdører	11	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - Underetasje/1.etasje		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Annet	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	14	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Takvinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
		Takvindu/Overlys	15	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	16	
		Platting på terreng	16	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	17	
		Fuktsikring av grunnmur	17	
		Alder	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	101			101	75
	Entré, to gang, to baderom, stue, tre soverom og fire boder.				Terrasse.
1.etasje	91			91	27
	Kjøkken, to stuer og rom benyttet som vaskerom.				Terrasse og balkong.
SUM	192			192	102
Total bruksareal: 192 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasjerekke	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		25		25	
		Garasje.			
SUM		25		25	
Total bruksareal: 25 m²					

Kommentar til areal

Kun deler av arealet i 1.etasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 92 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 91 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Arealet i hems måles til 6 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Boligen disponerer dobbelgarasje plass i felles garasjerekke på 25 (BRA-e).

Utgang fra stue til terrasse på 75 m2 (TBA).

Utgang fra stue til terrasse på 10 m2 (TBA).

Utgang fra stue til balkong på 17 m2 (TBA).

Boligen inneholder 178 m2 P-ROM og 14 m2 S-ROM. S-ROM består av fire boder.

Rapport

Våtrom - Baderom 1

Baderom fra 2019 (i følge eiers opplysninger). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende dobbel servant med ett-greps armaturer. Speilskap med belysning over servant. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 39,4 %, temperatur 20,9 grader C og duggpunkt 6,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 5 mm. Det er i tillegg stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Baderom 2

Baderom fra omkring 1995 (i følge eiers opplysninger). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med plater. Vegghengt servantskap i profilert utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Frittstående badekar med skillevegg i glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Frittstående toalett. Naturlig avtrekksventil i himling. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 2	Helhetsvurdering	TG2 helhetsvurdering er gitt på bakgrunn av registrerte avvik i kombinasjon med alder. Det er blant annet registrert: Riss/sprekker i flisfuger observert på gulv-og vegger i dusjsonen samt hull etter tidligere innfestinger. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 7 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes. Membraner/tettesjikt, vannrør, avløpsrør og sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset restlevetid. Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering mot yttervegger. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
--	------	------------------	--

Kjøkken

Gulvflate belagt med laminat. Vegger i malte flater. Himling i malt flate. Kjøkkeninnredning fra 2006 (i følge eiers opplysninger). Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Nedfelt keramisk platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekk. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
--	-------------	---

	TG 2	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
--	------	---------	---

		Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer stedvis preg av slitasje. Eventuell fornyelse kan vurderes.
--	--	------------	---

		Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
--	--	-----------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat, malte fliser og gulvbelegg i rom benyttet som vaskerom. Gulvvarme i stue. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater og panel. Nedsenket himling med downlights over deler av stue. Profilert innerdør. Adkomst fra stue til hems.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det vurderes og være for få ventiler. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	-------------	---

		Overflater gulv	TG2 gjelder: Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser (kan skyldes redusert vedheft) det er i tillegg malingsavskalling på gulvfliser. Eventuell fornyelse kan vurderes.
--	--	-----------------	--

Til informasjon:

Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.

		Innerdører	Dørbladet til innerdør ved rom benyttet som vaskerom kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
--	--	------------	---

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med parkettbord, laminat samt fliser i entré. Vegger i malte flater og panel. Himlinger i malte flater. Profilerte innerdører. Ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger og vinduer.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling

 TG 2	Ventilasjon	Det er ikke registrert tilluftsventiler på soverom 4. Konsekvens kan være redusert luftskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Det er registrert riss/sprekker i hjørnet ved entrédør. Eventuell utbedringer kan vurderes.
	Overflater gulv	Det er registrert riss/sprekker i betonggulv i bod. Usikker årsakssammenheng ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringsalder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er registrert at dampspærre er montert på utlektet kjellervegger, dette ansees som ufagmessig utførelse grunnet fuktrisiko. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved bod har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampspærre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
 TG 2	Overflater vegger/undertak	Svertesopp observert i undertak. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeårsak-/omfang og eventuelle tiltak bør påregnes.
	Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er observert symptomer på skader, skjulte skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Vedovn i stue i underetasje. Elementpipe vurdert og være fra byggeår.

-  **TG 1**
- Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre. Rekkverk/håndløper av tre. Trapp til hems av tre.

-  **TG 2**
- Innvendige trapper
- TG2 gjelder:**
Trappen til hems har ingen håndløpere/rekkverk og trappen vurderes som bratt. Tiltak må påregnes.
Til informasjon:
Det er registrert enkelte merker i trappen mellom etasjene. Vurdert til å være av kosmetisk betydning.

Etasjeskiller - Underetasje/1.etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i to rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang og soverom 1 (underetasje). Stue og kjøkken (1. etasje).

-  **TG 2**
- Skjevhetsmåling
- Det er registrert skjevheter i boligen.**
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 13 mm i gang. 18 mm i soverom 1. 7 mm i stue og 16 mm i kjøkken.

Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter fra 2019 er plassert i bod. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i bod. Stakeluke er plassert i inspeksjonsluke på badrom 1. Hovedstoppekran er plassert i bod. Vannrør av kobber, plast og type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegger kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og badrom 1. Rom benyttet som vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i 1. etasje. Oppvarming med varmepumpe.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Lufteledningen er avsluttet på kaldtloft med durgoventil. Systemet må bygges om og lufterledningen må føres til det fri. Tiltak anbefales.

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Annet

Det gjøres oppmerksom på at rom benyttet som vaskerom ikke er bygget som et våtrom. Rommet har ikke etablert sluk og membran/fuktsikring. Eventuelle lekkasjer/vannsøl vil medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Oppgraderinger bør vurderes for å gjøre rommet fuktsikkert. Til informasjon så er det ikke foretatt hulltaking/fuktmåling da rommet ikke er vurdert som et våtrom i denne rapporten. Tilstand i skjulte deler av konstruksjonen er derfor ukjent.

Radon

TGIU

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er ikke gjennomført vedlikehold/utskiftninger på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

Omramminger rundt vinduer går for langt ned mot vannbrett og er utsatt for fuktskader. Det er i tillegg registrert enkelte sprekker på trekledning. Tiltak må påregnes.

Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

Dører og vinduer

Profilert entrédør. Balkongdør med to-lags glass og balkongskyvedør med to-lags glass fra 1979. Balkongskyvedør med tre-lags glass fra 2022. Vinduer med to-lags glass fra 1979 og 1994. Vinduer med tre-lags glass fra 2023. Takvindu med to-lags glass fra ukjent årstall og takvindu med tre-lags glass fra 2024.

 TG 2	Vinduer	Vinduer fra 1979 og 1994 er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Takvinduer	Takvindu fra ukjent årstall bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.
	Dører	Balkongdør og balkongskyvedør fra 1979 er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Yttertak

Taktekking fra omkring 2006 (i følge eiers opplysninger). Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Gesimsløsninger

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Takvindu/Overlys	Takvindu fra ukjent årstall bærer preg av elde og slitasje. Lekkasjer eller skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Beslag,renner og nedløp bærer preg av alder. Eventuell fornyelse kan vurderes.
 TGIU	Takgjennomføringer	Takgjennomføringer er ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige forhold da det er is på taket.
	Skorsteiner over tak	Skorstein over tak er ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige forhold da det er is på taket.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 93 cm.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Terrassebord bærer preg av slitasje. Tiltak anbefales.
--	--	--

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til terrasse. Gulvflate belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Tiltak anbefales.
	Platting på terreng	Terrassebord bærer preg av slitasje. Eventuell fornyelse kan vurderes.
 TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til terrasse. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av plast. Rekkverkshøyde er målt til ca. 100 cm.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting på terreng	
 TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

 TG 2	Helhetsvurdering	Skjevheter påvist i trapper. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Det er i tillegg registrert manglende rekkverk. Tiltak anbefales.
---	------------------	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Bortledning av takvann

 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Fuktsikring av grunnmur	Det er stedvis registrert manglende grunnmurslist på grunnmursplast. Utbedring anbefales.
	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
--	--	--

Frittstående byggverk

Frittstående garasjerekke i murkonstruksjon.

 TG 2	Helhetsvurdering	Garasje. Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.
--	------------------	--

Branntekniske vurderinger

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,39 meter i kjøkken, entré, soverom 3, soverom 2 og gang og stue. 3,75 meter til 1,47 meter i stue. 2,38 meter i soverom 1. 2,27 meter i badrom 1. 2,42 meter i soverom 4 og badrom 2.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Det er enkelte avvik fra de godkjente tegningene, _.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura datert 17.07.2023, arbeidene gjelder utskifting av vinduer. Fremlagt faktura datert 20.01.2022, arbeidene gjelder levert og montert nytt badekar.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 27.03.2024 , arbeidene gjelder montering av varmefolie i stue og kjøkken. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 2016.05.25 , arbeidene gjelder Utbedring av rapport fra Infratek. Innsending av rapport fra Infratek. Kursopplegg for stikkontakt til varmepumpe. Sette opp ny jordfeilautomat for varmepumpe. Feste stikkontakt i gang. Oppgradering av sikringskap ved å skifte ut gamle UZ elementer til nye jordfeilautomater. Montering av lampe på bad. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 2019.12.13, arbeidene gjelder nytt bad.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 29.11.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk badrom 1]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk baderom 2]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]