

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Stenfeltbakken 125
1405 LANGHUS
Gnr./Bnr.: 123/565
Nordre Follo kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 127 m²

Totalt bruksareal (BRA): 127 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Darell

Mobil: 95258015

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten 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, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. 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 og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. 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 risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og 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	07.04.2025
Referansenummer	15067330
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-25-0011
Hjemmelshaver/selger	Anne-Berit Sundsbø/Bjørn Sundsbø
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Darell
Tilstede på befaringen	Anne-Berit Sundsbø, Bjørn Sundsbø
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	28.04.2025 15:45

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Stenfeltbakken 125
Postnummer/sted	1405 LANGHUS
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	123/565
Tomt	Eiet tomt: 142 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1983		

Byggemåte

Rekkehus i Stenfeltbakken Grendelag beliggende på Langhus, Nordre Follo kommune. Tomt opparbeidet med blandt annet hellebelagte adkomstveier og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer samt loft. Støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner samt etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trekledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med Decra plater (eller lignende). Boligen har profilert entrédør med glassfelt utstyrt med elektronisk kodelås. Vinduer samt balkongdører med karmen av tre og to-lags glass fra 2020. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Vannrør av kobber samt plast. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert på vaskerom. Boligen er oppvarmet via elektriske panelovner samt vedfyring. Elektrisk gulvvarme på bad i 2.etasje. Boligen har ventilasjon i form av friskluftsentiler i vinduer.

Rekkehus over 2 etasjer. Adkomst fra bakkeplan til takoverbygd inngangsparti i 1.etasje.

Boligen består av

1.etasje:
Entré, kjøkken, ett soverom, vaskerom og innvendig bod. Utgang fra kjøkken til vestvendt terrasse. Utgang fra vaskero. Til østvendt terrasse.

2.etasje:
Stue, 2 soverom, bad og mellomgang. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Boligen disponerer en parkeringsplass med el-bil lader i felles lukket garasjerekke, merket "125".

I tillegg disponerer boligen en utvendig bod ved inngangsparti.

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 - Bad 2. Etasje		Vannrør	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Våtrom - Vaskerom 1. Etasje		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 2. Etasje		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Hovedstoppekran	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	13	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	14	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	15	
		Alder	15	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	16	

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)				
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	52			52	4
	Stue, 2 soverom, bad, mellomgang				Balkong
1. Etasje	55	20		75	57
	Entré, kjøkken, ett soverom, vaskerom, innvendig bod	Utvendig bod og garasjeplass			Vestvendt terrasse, østvendt terrasse
SUM	107	20		127	61
	Total bruksareal: 127 m²				

Kommentar til areal

Balkong i 2.etasje er oppmålt til 4 m² (TBA).

Østvendt terrasse er oppmålt til 36 m² (TBA).

Vestvendt terrasse er oppmålt til 21 m² (TBA).

Boden med utvendig adkomst er oppmålt til 5 m² (BRA-e).

Garasjeplass er oppmålt til 15 m² (BRA-e).

Boligen inneholder 105 m² P-ROM og 2 m² S-ROM (BRA-i). S-rom består av innvendig bod med tilstøtende innervegger.

Rapport

Våtrom - Bad 2. Etasje

Baderom fra 1992. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malte himlingsplater. Vegghengt servantinnredning understøttet med støttebein. Servantinnredningen har skapdører, laminert benkeplate med nedfelt servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys samt stikkontakt og vegghengte skap for oppbevaring. Dusjkabinett med to-greps armatur samt regnfalldusj. Frittstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg til sjakt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
	Ventilasjon		Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak anbefales.
	Sanitærutstyr / innredning		Selger opplyser om at det ble satt på bein under servantskapet etter at det løsnet i forbindelse med installering av dusjkabinett.
	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 33,2 %, temperatur 20,4 grader C og duggpunkt 3,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Vannrør	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.
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Grunnet motfall på enkelte steder av våtrommet vil ikke alt lekkasjevann kunne ledes til sluk. Eventuelt lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning og forårsake følgeskader. Tiltak anbefales.
		Overflater gulv	Det registreres sprekker/riss i gulvfliser. Ukjent årsak.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornying av slukmansjett og klemring bør påregnes.
		Fallforhold (gulv)	Det registreres motfall fra omtrent midt på gulvet og mot døråpning på ca 5 mm. Det er ikke noen form for oppkant i døråpning. Forskjellen mellom høyeste punkt og topp sluk er målt til ca 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilstrekkelig med tanke på lekkasjesikkerhet.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, ser det ikke ut til at sluket er skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Våtrom - Vaskerom 1. Etasje

Vaskerom i hovedsak fra byggeår. Flislagt gulv over orginalt gulvbelegg. Veggflater utført i tapet. Himlingsflate utført i malte himlingsplater. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap på vegg med overlys samt stikkontakt på vegg. Elektrisk varmelampe på vegg. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert i hjørne. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Hovedstoppekran plassert bak varmtvannsbereder. Avtrekksventil i vegg.

 TG 1

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
	Fukt i tiliggende 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 24,3 %, temperatur 21,8 grader C og duggpunkt 0,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Vannrør	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.
	Overflater vegger	Veggflater bærer preg av slitasje. Tapet har stedvis manglende vedheft mot underlaget. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser, samt sprekk i et par gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør inkludert sluk 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.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og ett-greps armatur. Kjøkkenplater med flismønster på vegg mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap samt stikkontakter på vegg. Integrert komfyr og mikrobølgeovn i høyskap. Nedfelt induksjonstopp. Ventilator på vegg tilkoblet avtrekkskanal. Integrert kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Vannrør av plast. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper etablert i underskap. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater utført i stående malt panel. Himlingsflate utført i malt panel.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet



Innredning

Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt anbefales etablert.

Øvrige rom

2. Etasje:

Gulvflater belagt med parkett i stue og soverom 1, og laminat på soverom 1 og i mellomgang. Veggflater utført med dekortapet, malt tapet samt hvitpigmentert trekledning. Himlingsflater utført i malte himlingsflater. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom.

1. Etasje:

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater utført i malt tapet samt malte mdf-plater. Himlingsflater utført i malt panel samt malte himlingsplater. Hvitmalte slette innerdører samt innerdør med glass. Hvitmalt boddør til innvendig bod. Garderobeskap i entré.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon



TG 2

Overflater gulv

Gulvflater med parkett i 2. etasje bærer preg av slitasje. Det registreres stedvis hakk og riper i disse overflatene. Svelleskader registrert ved balkongdør.

Laminat på soverom 1 har glipper mellom gulvbordene. Ukjent årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører

Innerdører bærer preg av alder og slitasje. Det registreres stedvis hakk og merker på dørblader. Enkelte innerdører har kontakt med karm/terskel. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige. Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord. Synlige takstoler. Lufting mot gavler og gesims.

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk - Annet

	Overflater gulv	Enkelte panelbord på loftet ligger kun oppå isolasjonen og er ikke festet. Det anbefales derfor å være forsiktig med ferdsel og lagring på loftet grunnet ustødig underlag.
	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen over våtrommet ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
	Informasjon	Uisolert loftsluke. Det anbefales å installere isolert loftsluke med tettelist for å unngå kaldt trekk ned fra loftet.
	TG 2 Overflater vegger/undertak	Fuktmerker observert på undertak ved rørgjennomføring over bad. Det er ikke utført fuktmåling i området grunnet tilkomsten til området er vurdert til å ikke være forsvarlig grunnet stor avstand mellom taksperrer. Det kan derfor ikke utelukkes pågående fuktproblematikk i dette området. Anbefales å holdes under oppsikt for å vurdere eventuelle behov for tiltak eller ytterligere undersøkelser.

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

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn på kjøkken.

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 med rekkverk av tre.

	TG 2 Innvendige trapper	Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt. Det registreres stedvise hakk på trinn og håndløper. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-------------------------	---

Etasjeskiller - 2. Etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i lengderetningen og 13 mm i bredden. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
---	-----------------	---

Etasjeskiller - 1. Etasje

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kjøkken og stue.

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

	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter. Største målte avvik er målt i kjøkken. Avviket er målt til 6 mm. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.
--	-----------------	--

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

Vannrør av kobber samt plast. Avløpsrør av plast. Hovedstoppekran plassert bak varmtvannsbereder på vaskerom. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert på vaskerom. Boligen er oppvarmet via elektriske panelovner samt vedfyring. Elektrisk gulvvarme på bad i 2. etasje. Boligen har ventilasjon i form av friskluftsventiler i vinduer.

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type og er ikke funksjonstestet. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og keramiske skrusikringer plassert i entré. Boligen har skjult/åpent elektrisk anlegg.

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: Byggeår.
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 ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Med bakgrunn i ovennevnte avvik samt at det ikke har vært utført el-tilsyn på boligen de siste fem år anbefales det at dette gjennomføres.
--	------	--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.
Østvendt fasade etterisolert og byttet kledning i 2020.
Kledningen er etter selgers opplysninger beiset i 2024.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fasader ink. kledning	
	TG 2	Konstruksjon	Det er registrert for store glipper mellom musebånd og kledning på kortvegg ved inngangsparti mot kjøkkenvegg. Forholdet øker faren for mus i huset. Tiltak anbefales.

Dører og vinduer

Boligen har profilert entrédør med glassfelt utstyrt med elektronisk kodelås. Vinduer samt balkongdører med karmen av tre og to-lags glass fra 2020. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Dører	
	TG 2	Vinduer	Vinduer fra byggeår er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det er registrert påbegynnende råteskader på disse vinduene. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med Decra plater (eller lignende) fra 2016.
Undertak fra av duk (forenklet undertak).
Pipe helkledd i metall med pipetopp.
Fotbeslag i metall.
Renner og nedløp i metall.

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

	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).
--	---------------------	---

	TGIU	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Undertaket er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Til informasjon er det ikke registrert åpenbare feil/mangler på yttertaket.
--	------	--	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i 2. etasje til vestvendt balkong. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,03 meter. Markise på vegg.

	TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Gulvflaten bærer preg av slitasje. Oppgraderinger/overflatebehandling bør påregnes.
--	------	--	---

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra kjøkken til vestvendt terrasse. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord. Utelys på vegg samt markise. Rekkverk av trekonstruksjoner samt busker.

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

Fundamenter

	Fundamenter	Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.
--	-------------	--

	TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Overflaten på terrassebord er noe slitt. Vask/overflatebehandling anbefales.
--	------	--	---

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra vaskerom til østvendt markterrasse. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord. Terrassen er omkranset med stablemur og diverse beplantning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fundamenter - Platting på terreng

	Fundamenter	Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.
--	-------------	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.
Alder fra byggeår.
Plate på mark.

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

	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 byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.

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

	TG 2	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjonen, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen.
		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. Jevnlige 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)

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Frittstående byggverk

Frittstående utebod delt med nabo.



TG 2

Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er registrert forhold som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Det er blandt annet registrert rådeskader på panel mot ytterdør. Rådeskader bør utbedres.

Branntekniske vurderinger

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: Nei. Håndslukkere er utgått.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ja.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:

Det er gjort observasjoner på loft som kan tyde på svekket funksjon i brannskillet mot nabo. Det er registrert åpninger i gipsen større enn hva som tillates i en brannvegg. Det er med dette gjort en forenklet vurdering, og det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Takhøyder er målt til ca 2,37 - 2,40 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning fra prospekt fra byggeår er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er fremlagt faktura for skifte av kledning datert 28.08.2020.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring for oppgraderinger av sikringer i forbindelse med oppgradering av kjøkken, datert 08.03.2013.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ifølge selger ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.

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 02.04.2025.

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 lekk. 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 opplektede 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.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

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, varmepumper, 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.



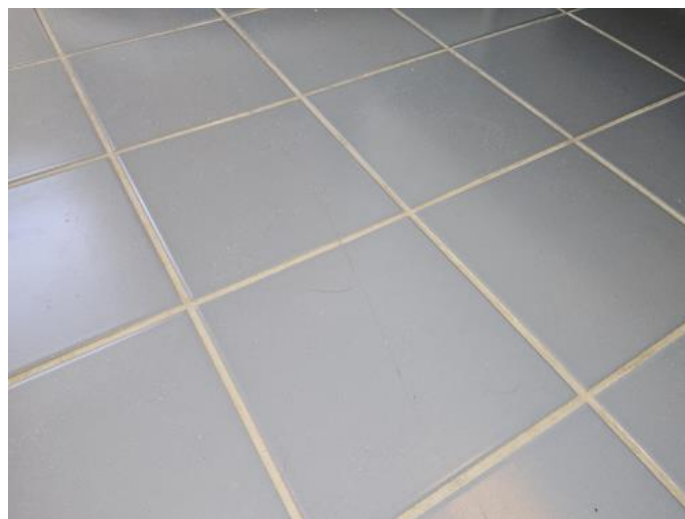
*Overflater vegger/undertak - [Fuktmerker ved
rørgjennomføring]*



*Overflater vegger/undertak - [Fuktmerker ved
rørgjennomføring]*



Branntekniske vurderinger - [Brannskille ved loft]



Overflater gulv - [Sprekk i gulvfliser]



Overflater gulv - [Sprekk i gulvfliser]



Overflater gulv - [Gulvflis vaskerom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Hovedstoppekran]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

KURSFORTEGNELSE						
Prosjekt: KJELL SÆTERØY		Fak.no:		ADVARSEL: Anleggsgiver er ansvarlig for at anlegget til enhver tid er i konformitet med alle gjeldende lover.		
Anleggsgiverens forbehold:		Anleggsgiverens forbehold:		Gjennomførte anlegg: (Anleggsgiverens, utvalg av...)		
Anleggsgiverens forbehold:		Anleggsgiverens forbehold:		RANGERTRAPP		
Kurs nr.	Kursbeskrivelse (rom, utførelse, utrustning, forsyningsskema...)	Antal	Kurspris (inkl. mva.)	Kurspris (inkl. mva.)	Kurspris (inkl. mva.)	Kurspris (inkl. mva.)
1	TAKKESKAP	15	C	2,5	3000	
2	VASKEMASKIN	15	C	2,5	3000	
3	LYSVARMER, ENDEL, PÅSEKAM, BOLLBOLLO	C	1,5	3000		
4	PLATEDEK	20	C	4	3000	
5	V.V.B.	15	C	2,5	3000	
6	OPPVARMSMASKIN, V.V.B.S.	15	C	2,5	3000	
7	LYS, VARMER, KJØLEKJØL...	15	C	2,5	3000	
8	LYS, VARMER, ØLVE	15	C	2,5	3000	
9	LYS, VARMER, BOLLBOLLO, SØVEROM	15	C	2,5	3000	
10	STØKEDIN, MICKRO	15				
11	RANGERTRAPP					
12	HØVEDBOKTER					
13	HØVEDSIRKING	35				

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]