

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Sloragrenda 20
1405 LANGHUS
Gnr./Bnr.: 107/797
Nordre Follo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 270 m² (BRA-i: 270 m²)
Frittstående bod
Bruksareal: 8 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 278 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Morten Bøhler Hansen

Mobil: 90186203

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	29.10.2025
Referansenummer	15076289
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-25-0092
Hjemmelshaver/selger	Øystein Skråmo Santi/Benedikte Skråmo Santi
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Øystein Skråmo Santi/Benedikte Skråmo Santi
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	13.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Sloragrenda 20
Postnummer/sted	1405 LANGHUS
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	107/797
Tomt	Eiet tomt: 614 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2006	2008	
Frittstående bod	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Langhus, Nordre Follo kommune. Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen og diverse beplantning. Parkering i tilliggende garasje med elektriske porter samt elbillader. Biloppstillingsplasser i gårdsplass.

Enebolig fra 2007. Tilbyggsår 2008. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trekledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert ytterdør av tre med glassfelt samt kodelås. Balkongdører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår. Boligen er elektrisk oppvarmet i kombinasjon med vedfyring.

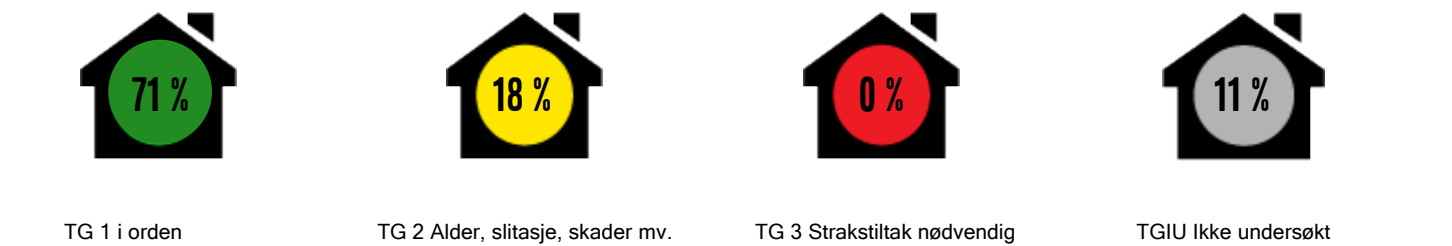
Enebolig over tre etasjer.
Boligen består av:
Lofetasje: Gang og to soverom.
1.etasje: Gang, bad, soverom, bod, stue og kjøkken.
Underetasje: Hall, to soverom, tv-stue, bad, vaskerom, teknisk rom og garasje.

Utgang fra stue 1.etasje til veranda med videre adkomst til terrasse.

Utgang fra bod 1.etasje til terrasse.

Boligen har i tillegg en frittstående redskapsbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Våtrom - Bad underetasje		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
Våtrom - Vaskerom underetasje		Overflater gulv	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater gulv	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
Loft - innredet		Konstruksjonsoppbygging	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	15	
		Konstruksjon	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	16	
Frittstående byggverk - Redskapsbod		Helhetsvurdering	17	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Garasje		Annet	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 boenhetsens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetsens 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)
Loftetasje	33			33	
	Gang og to soverom.				
1.etasje	100			100	74
	Gang, bad, soverom, bod, stue og kjøkken.				Veranda og to terrasser.
Underetasje	137			137	
	Hall, to soverom, tv -stue, bad, vaskerom, teknisk rom og garasje.				
SUM	270			270	74
Total bruksareal: 270 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		8		8	
		Redskapsbod			
SUM		8		8	
Total bruksareal: 8 m²					

Kommentar til areal

Frittstående redskapsbod er medregnet som eksternt bruksareal (BRA-e).

Veranda med adkomst fra stue oppmålt til 22m² (TBA).

Terrasse med adkomst fra veranda oppmålt til ca 24m² grunnet terrassens utforming (TBA).

Terrasse med adkomst fra bod 1.etasje oppmålt til 28m² (TBA).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 47m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 33m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 14m².

1.etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 103m², men grunnet skråtak/lav takhøyde i bod er kun 100m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3m².

Eneboligen inneholder 184m² P-ROM og 86m² S-ROM. S-rom er innvendig bod samt tilliggende garasje med tilstøtende vegger.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggår. Oppgradert i 2019 med gulv/- og veggfliser over eksisterende flater. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med lys over servant. Stikkontakt på vegg over servantinnredning. Dusjhjørne med glassdør, regnfalldusj og to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
	TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 26mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG i	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 39,9 %, temperatur 20,6 grader C og duggpunkt 6m6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser utenfor dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
		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. Klemring i sluk er feilmontert og lekkasje kan ikke utelukkes. Klemring bør fornyes. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.
		Sanitærutstyr / innredning	TG2 gjelder: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i panel med downlights. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med lys over servant. Frittstående badekar med glassvegg og to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling. Servantinnredning fra 2024.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG i	Fallforhold (gulv)	Lokalfall er vurdert til å være mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av badekar med dusjvegger er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av badekar med dusjvegger forutsettes.
	TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvis 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.
		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. 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. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet. Hullene bør tettes med egnet tettemasse.
		Sanitærutstyr / innredning	TG2 gjelder: Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Vaskerom underetasje

Vaskerom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger utført i malt tapet samt malte pussede murflater. Himlingsflate utført i malt panel. Gulvstående innredning med laminert benkeplate og nedfelt utslagsvask med ett-greps armatur. Flislagt på vegg over benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør samt kobber. Fordellerstammer for rør-i-rør plassert i himling. Hovedstoppekran plassert ved varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder på ca. 190 L fra 2025. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvis 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)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er motfall på gulvflater fra plassering vaskemaskin til innerdør. Fare for vannansamling. Tiltak anbefales.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det vurderes at det ikke er benyttet tettesjikt/membran på våtrommet grunnet ingen synlig membran i sluk samt ingen oppbrett på vegger. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og høytrykkslaminert benkeplate. Underlimt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Glassplate på vegg ved induksjonstopp. Stikkontakter på vegg over servant. Belysning mellom benkeplate og overskap. Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Nedfelt induksjonstopp. Integrert vinskap. Integrert kjøleskap. Vegghengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Montert komfyrvakt. Montert automatisk lekkasjestopper.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser, parkett samt laminat. Gulvvarme på flislagt flate. Vegger utført i glatte malte flater samt MDF-plater. Himlingsflater utført i malt panel. Downlights på soverom, stue og kjøkken. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe på soverom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet



TG i

Overflater gulv

TG2 gjelder:

Det registreres fargeforskjeller på gulvflater belagt med parkett under gulvtepper. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter og tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger. Gulvflater belagt med fliser, laminat samt vegg-vegg teppe. Vegger utført i glatte malte flater, MDF-plater samt teglsteinfliser. Himlingsflater utført i panel. Downlights i hall. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i hall. Garderobeskap på begge soverom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i hall. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren og det er registrert plast i veggen. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Informasjon:

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 eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Loft - innredet

Loftet er innredet omkring 2008 med knevegger mot kaldtloft. Gulvflater belagt med parkett, laminat samt gulvbelegg. Downlights i gulv gang. Vegger utført i MDF-plater. Himlingsflater i malt panel. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i gang.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Loftet er bruksendret fra råloft til beboelsesrom. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. 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 risiko.

Ved befaring ble det registrert fuktmerker på kneloft ved gradrenne ved pipe. Fukt er antatt komme fra defekt blybeslag samt sprekt takstein.

Det er foretatt fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i takstol. Det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak bør avklares og videre fuktilførsel bør stoppes.

Opplysning: Huseier opplyser at sprekt takstein er byttet, samt benyttet håndverkere til utbedring av defekt blybeslag etter befaringstidspunktet. Se "dokumentasjon-sjekkliste". Huseier opplyser videre at det etter utbedring utvendig er benyttet byggtørker ved fuktområde på kneloft. Dette er ikke videre undersøkt og det er ikke utført nye fuktmålinger av bygningssakkyndig etter befaringstidspunktet.

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

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue 1. etasje.
Peisovn med glassdør i gang underetasje.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet



TG i

Informasjon

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - Loftetasje

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: Soverom 1 og soverom 2.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skjevhetmåling

 **TG i** Skjevhetmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 7mm på soverom 1 og ca. 6mm på soverom 2. Dette er vurdert og funnet i orden.

Etasjeskiller - 1.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: Soverom og stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skjevhetmåling

 **TG i** Skjevhetmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 10mm på soverom og ca. 8mm i stue. Dette er vurdert og funnet i orden.

Etasjeskiller - Underetasje

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: Soverom 4 og soverom 5.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skjevhetmåling

 **TG i** Skjevhetmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 7mm på soverom 4 og ca. 9mm på soverom 5. Dette er vurdert og funnet i orden.

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

Vannrør av typen rør-i-rør samt kobber. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør på vaskerom. Fordellerstammer for rør-i-rør plassert på vaskerom. Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke plassert i vegg på bad underetasje samt soverom 5. Aggregat for ventilasjon plassert på kneloft loftetasje.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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

Radon



TGIU

Radon

Ifølge huseier er det foretatt måling av radon ved byggår og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom samt i garasje. Boligen har skjult 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: Byggår

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

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

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

Med bakgrunn i ovennevnte avvik 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 liggende trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Konstruksjon

 **TG 2** Fasader ink. kledning TG2 gjelder:
Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Musesperre bør etableres.

Dører og vinduer

Boligen har profilert ytterdør av tre med glassfelt samt kodelås. Balkongdører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer - Dører

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon utvendig tekket med takstein fra byggår. Undertak fra byggår, av brettex (forenklet undertak). Pipe helkledd i metall med pipetopp. Renner, nedløp og beslag i metall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Gesimsløsninger

 **TG 2** Inspeksjonsmulighet Vurderingene av yttertaket er kun gjort fra toppen av stige med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Konstruksjon Se kommentar "Loft-innredet-konstruksjonsoppbygging".

 **TGIU** Beslag, renner, nedløp og snøfangere Ikke besiktiget.

Takgjennomføringer Ikke besiktiget.

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner Ikke besiktiget.

Skorsteiner over tak Ikke besiktiget.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til veranda. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Rekkverk av PVC. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,00 meter.

Adkomst fra veranda til terrasse. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Rekkverk av PVC. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,00 meter.

Utgang fra bod 1. etasje til terrasse. Bærende konstruksjoner av lettklinkerelementer belagt med terrassebord.

 TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Tettesjiktet på terrasse med adkomst fra bod 1.etasje er vurdert til å ha en høy alder, og har behov for fornying. Tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Ytterligere undersøkelser anbefales.
 TGIU	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	TGIU gjelder: Fundamenter til terrasse med adkomst fra veranda var ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i lettklinkerblokker.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur	
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Tilnærmet flat tomt i to nivåer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann	
--	---	--

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Forstøtningsmurer

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TGIU

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Ikke besiktiget.

Frittstående byggverk - Redskapsbod

Frittstående redskapsbod i lafteplank. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp (besiktiget fra bakkenivå).



TG 2

Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrاد som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Det er blant annet registrert råteskader på lafteplank samt svertesopp i undertak.

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Garasje

Tilliggende dobbelgarasje med to elektriske porter, billader og løftebukk. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger utført i murkonstruksjoner samt glatte malte flater. Himlingsflate utført i glatte malte flater samt malte lettklinkerelementer.



TG 2

Annet

TG2 gjelder:
Det er registrert riss/sprekker samt avskalling i enkelte gulvfliser. Ukjent årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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: Ja. Se kommentar

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:

Det er avdekket forhold som tyder på at deler av boligen ikke ser ut til å være delt opp med brannskillende konstruksjoner mellom garasje og bolig etter kravene i dagens byggtekniske forskrift. 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.
Lofetasje: Takhøyder er målt til ca. 1,09-2,34 meter (skråtak).
1. etasje: Takhøyder er målt til ca. 2,32-2,40 meter.
Underetasje: Takhøyder er målt til ca. 2,40 meter.

Til informasjon:
Begge soverom loftetasje og tv-stue avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt datert 17.10.2005. Snitt, plan- og fasadetegninger vedrørende tilbygg garasje er fremlagt datert 10.04.2007. Enkelte avvik på planløsning idag sammenlignet med fremlagte byggetegninger.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura (Gøran Nøstvik Rør og Vedlikehold) vedrørende bytte av varmtvannsbereder datert 15.07.2025. Fremlagt kvittering (Ergotek) vedrørende kanalrens av avtrekk 6 punkter samt bytte av rele varmebatteri datert 09.05.2022. Fremlagt faktura (Preqas) vedrørende årlig sikkerhetskontroll løftebukk datert 03.05.2022. Fremlagt faktura (Gøran Nøstvik Rør og Vedlikehold) vedrørende montering av baderomsmøbler datert 22.03.2024. Fremlagt faktura (Eidsvold Invest) vedrørende arbeid på tak og pipe. Montering av wakaflex overgang takstein og pipe, etterfuging av skjøter datert 16.12.2025.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring (Ski Elektriske Installasjon), datert 28.04.2022, arbeidene gjelder opplegg og montering av ladeboks. Det er fremlagt samsvarserklæring (Rett Elektro), datert 18.09.2019, arbeidene gjelder div elektrisk arbeid kjøkken samt bytte av 6stk spotter i stue.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 12.01.2026.

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 bygningselementer 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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 innkledde- 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.

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, inneløst klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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 skjvhet 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.



Kommentar - [Undertak kneloft]



Kommentar - [Sluk bad 1.etasje]



Kommentar - [Sluk bad underetasje]



Kommentar - [Sluk vaskerom]



Beskrivelse - [Sikringsskap vaskerom]

KURS FORTEGNELSE		TILBUDT FASE: R-S-T	
KURS NR.	KURS FORTEGNELSE	SIKRING AMPERE	LEDNING TVERRSNITT (mm ²)
1	Overbelastningsvern	63	3 x 50A
2	Overopvarmingsvern		
3	Koketopp	25	2 x 6
4	Støvsug	16	2 x 2,5
5	Attføringsvern, Kjøleskap	16	2 x 2,5
6	Gang 1. etg. Lys, stikk og varmekabler gulv	16	2 x 2,5
7	Oppvaskmaskin	16	2 x 2,5
8	Stue: Lys, stikk, Terrasse: Stikk, Utheløp på bod bak huset	16	2 x 2,5
9	Vaskerom/Teknisk rom: Lys i tak (trekk side), varmekabler i gulv	16	2 x 2,5
10	Vaskerom: Stikk til tørketrommel (i hylskap)	16	2 x 2,5
11	Vaskerom: Stikk til vaskemaskin (sunder bens)	16	2 x 2,5
12	Kjøkken: Lys, stikk	16	2 x 2,5
13	Soverom / Gang / Bad 2. etg. Lys, stikk	16	2 x 2,5
14	Soverom (1 og 2) 3. etg. Lys, stikk	16	2 x 2,5
15	Bad 1. etg. Lys, stikk, varmekabler i gulv (NB: NKE stikkontakt i djuen)	16	2 x 2,5
16	Bad 2. etg. Lys, stikk, varmekabler i gulv	16	2 x 2,5
17	Vaskerom/Teknisk rom: Lys i tak (Teknisk side), stikk tørkeskap + vaskeromsgulv, stikk kjøleskap, stikk under bodingskap	16	2 x 2,5
18	Soverom (1 og 2) 3. etg. Lys, stikk, Trappeavstøt 3. etg. Lys, Stikk til markise terrasse (på sluttveg over markise)	16	2 x 2,5
19	Mediarom 1. etg. Lys, stikk, varmekabler gulv	16	2 x 2,5
20	Vaskerom/Teknisk rom: stikk Varmtvannsbereider	16	2 x 2,5
21	Bad 1. etg. Stikkontakt i djuen	16	2 x 2,5
22	Ventilasjon (mulen som står i 3. etg.)	10	2 x 2,5
23	Uthely over inngangsdør 2. etg., Utheløp til vestve for garasjen foran huset	10	2 x 2,5
24	Hovedkuling til garasje (til nytt sikringskap i garasjen)	32	3 x 30,0

Beskrivelse - [Kursfortegnelse sikringsskap vaskerom]



Beskrivelse - [Sikringsskap garasje]

T.R. ELEKTRO A.S.		ANLEGG: Sloragrenda 20	
LDRENNVEIEN 51		(GARASJE)	
1400 500		FORDELING:	
		TILKOBLET FASE: R-S-T	
KURS NR	KURSFORTEGNELSE	SIKRING AADERE	LEDNING TVERRSNITT (mm ²)
1	Løftebuk. Stikkontakt på løftebuk stolpe.	16A	
2	Easee Ladeboks for elbil	32A (Trefase)	
3	Vestre garasje (sett fra innviden) Stikkontakter: 1 stk mellom garasjedørene, 2 stk på bakveggen, 2 stk på skilleveggen, 1 stk i veggskapet m/ glassdør	16A	
4	Ikke i bruk	-	
5	Reserve sikring (montert sikring, men ikke noen tilkoblet kurs)	-	
6	Høyre garasje (sett fra innviden) Alle lysarmatur i tak/på veggen, inkl ALLE brytere på veggene (også de som ikke går til lys)	16A	
7	Varmekabler (begge soner)	16A	
8	Ikke i bruk	-	

Beskrivelse - [Kursfortegnelse sikringsskap garasje]



Beskrivelse - [Råteskade redskapsbod]