

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Sulerudveien 41
1914 YTRE ENEBAKK
Gnr./Bnr.: 82/47
Enebakk kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 179 m²

Totalt bruksareal (BRA): 179 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

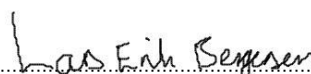
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen

Mobil: 91813681

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	29.09.2025
Referansenummer	15075923
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-25-0087
Hjemmelshaver/selger	Lasse A Byre Lindland
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Lasse A Byre Lindland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	05.10.2025 20:03

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Sulerudveien 41
Postnummer/sted	1914 YTRE ENEBAKK
Kommune	3220 - Enebakk
Gnr./Bnr.:	82/47
Tomt	Eiet tomt: 1910 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1952	2018	

Byggemåte

Enebolig med tilliggende garasje beliggende i Ytre Enebakk, Enebakk Kommune. Svakt skrånende tomt opparbeidet med singlet gårdsplass, gressplen og diverse beplantning. Biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Enebolig over tre etasjer. Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i stående trekledning. Takkonstruksjon i trekonstruksjoner med oppløft utvendig tekket med takstein.

2.etasje: Balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra 2024. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1990, 2016 og 2023.

1.etasje: Glatt/profilert entrédør av tre med glassfelt og kodelås.
Terrassedør med karmen av tre og tre-lags glass fra 1985.
Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1990, 2016-2017.
Vindu med karmen av tre og tre-lags glass fra 2012.

Kjeller: Vinduer med karmen av tre og to-lags glass vurdert til å være fra byggår. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2017.

Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring og luft til luft varmepumpe.

Adkomst via vestvendt inngangsparti i boligens 1.etasje.

1.etasje består av entré, bad, gang, spisestue, stue og kjøkken. Utgang fra stue/spisestue til sydvendt terrasse. Utvendig adkomst til garasje ved inngangsparti.

2.etasje består av gang/trapperom, soverom og to uinnredede rom. Utgang fra soverom til sydvendt balkong.

Kjelleren består av kjellerstue, vaskerom og bod.

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	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Overflater vegger	11	
		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
		Innerdører	11	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	11	Kr 50 000 - 100 000
Innvendige trapper - Trapp kjeller		Innvendige trapper	12	
Innvendige trapper - Trapp 1.etasje		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	12	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	13	
Etasjeskiller - Kjeller		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Hovedstoppekran	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	14	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	15	Kr 100 000 - 300 000
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	15	
		Helhetsvurdering		
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	16	Kr 50 000 - 100 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	55			55	3
	Gang/trapperom, soverom og to uinnredede rom.				Sydvendt balkong.
1.etasje	59	19		78	27
	Entré, gang, bad, spisestue, stue og kjøkken.	Garasje.			Sydvendt terrasse.
Kjeller	46			46	
	Kjellerstue, bod og vaskerom.				
SUM	160	19		179	30
Total bruksareal: 179 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen inneholder 149 m² P-ROM og 11 m² S-ROM. Bod i kjeller utgjør S-ROM.

Tilliggende garasje på 19 m²(BRA-E) med elektrisk leddport og EI-billader.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra eldre ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggoverflater utført med våtromsplater. Himlingsflate utført med himlingsplater. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant med belysning. Dusjnise med skyvedører. Vannrør av typen kobber/forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Panelovn på vegg. Naturlig ventilasjon med tilluftsventil i yttervegg.

	TG 2	Helhetsvurdering
--	------	------------------

TG2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:
Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Vannrør og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
Skjulte avløpsrør og sluk 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 eller lignende forhold som utvikles over tid.
Innredning/sanitærutstyr bærer preg av alder/slitasje, begrenset/usikker restlevetid. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50 %, temperatur 20 grader C og duggpunkt 8,9 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom vurdert til å være fra byggår.
Veggoverflater med malt murpuss, teglstein samt malt glatt flate. Himlingsflate utført med himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen kobber med hovedstoppekran. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på 200 L fra 1985. Naturlig ventilasjon med tilluftsventil i yttervegg.

	TG 3	Helhetsvurdering
--	------	------------------

TG3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:
Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt må etableres.
Vannrør, hovedstoppekran, avløpsrør, sluk og varmtvannsbereder 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.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering samt våtrommets oppbygning. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. På bakgrunn av våtrommets alder/oppbygning kan det ikke utelukkes fuktskader.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes.
Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra eldre ukjent eksakt årstall. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Overskapsbelysning og stikkontakter. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn med keramisk platetopp og kjøleskap med frysedel, vanddispenser og isbitmaskin. Integrert ventilator med avtrekkskanal. Montert komfyrvakt. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflate belagt med laminat. Veggoverflater utført i malt strietapet. Himlingsflate utført med himlingsplater.

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

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

 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder samt stedvis bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid

Øvrige rom

2. etasje: Etasjen er under oppussing på befaringstidspunktet. Gulvflater belagt med heltre gulvbord, laminatgulv samt sponplater. Veggoverflater utført med panelplater, spilevegg/panel, tapet samt rupanel. Himlingsflater utført i malte glatte flater samt rupanel. Hvite profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

1. etasje: Gulvflater belagt med laminat samt fliser med gulvvarme i entré. Veggoverflater utført i trepanel, tapet og panelplater. Himlingsflater utført med trepanel og himlingsplater. Hvite profilerte innerdører/stedvis med glassfelt. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG2 Gjelder rom i 2.etasje som ikke er ferdig innredet på befaringstidspunktet. Tiltak må påregnes for å ferdigstille overflater.
		Stedvis observert fuktmerker i himlingsflater på uinnredet rom, dette kan synes å være gamle fuktmerker uten at dette kan sies med sikkerhet, ytterligere undersøkelser anbefales.
		Ref egenerklæringsskjema så har det vært vanninntrenging fra yttertaket på soverom, dette er på befaringstidspunktet utbedret av selger(innvendig side). Se forøvrig punkt yttertak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjelleren er hovedsakelig innredet og har stedvis utlektede yttervegger under bakkenivå samt oppforede tregulv(sponplater). Gulvflater belagt med teppe samt gulvbelegg. Veggoverflater utført i murpuss samt trepanel. Himlingsflater utført med himlingsplater samt trepanel. Glatte innerdører av tre. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg.

 **TG 1**

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

 TG 2	Overflater vegger	Veggoverflater bærer stedvis preg av alder/bruksslitasje, stedvis riss/sprekker på veggflater av murpuss(se forøvrig punkt grunnmur). Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Himlingsflater bærer preg av alder, tiltak bør påregnes.
	Overflater gulv	Gulvflater bærer preg av alder/slitasje, tiltak bør påregnes.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er i tillegg observert symptomer på fuktproblematikk på yttervegg/grunnmur under trapp (salt/kalkutslag samt svertesopp). Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak. Etasjen har gulv under bakkenivå som er opplettet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 88 %, temperatur 14,6 grader C og duggpunkt 12,7 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fuktilførsel må stoppes.
	Innerdører	Innerdører bærer preg av alder, stedvis kontakt mellom dørkarm/terskel når døren åpnes/lukkes. Tiltak bør påregnes.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via luke i himling.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er redusert mulighet for inspeksjon av kaldtloft grunnet lagrede gjenstander på befaringsstidspunktet. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Skader kan ikke utelukkes. TG3 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak grunnet alder/tilstand på yttertaket samt begrenset inspeksjonsmulighet. Det observeres fuktmerker på pipe. Det vurderes at yttertakkonstruksjonen har liten/mangelfull ventilering. Skulte skader kan ikke utelukkes. Ventilering bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og forhindre skader/skadeutvikling. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
--	------------------	---

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

Skorstein/teglsteinspipe vurdert til å være fra byggår.
Peis med innsats i kjeller.
Peisovn med glassdør i spisestue.

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

 **TGIU** Annet Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper - Trapp kjeller

Trapp i betongkonstruksjon belagt med teppe.

 **TG 2** Innvendige trapper Trappen/teppe har tegn på slitasje og elde, noe som medfører at tiltak kan bli nødvendig.
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.
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.

Innvendige trapper - Trapp 1.etasje

Trapp i trekonstruksjoner.

 **TG 2** Innvendige trapper Trappen har tegn på slitasje og elde, noe som medfører at tiltak kan bli nødvendig.
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Rekkverket 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.

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: soverom og uinnredet rom.

 **TG 2** Skjevhetmåling Det er målt noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 20 mm på soverom.
Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: stue/spisestue.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er målt noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 20 mm i spisestue.
Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: kryssmåling kjellerstue.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er målt noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 24 mm i kjellerstue.
Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på 200 L fra 1985 plassert på vaskerom. Hovedstoppekran for vann plassert på vaskerom. Luft til luft varmepumpe plassert i 1. etasje. Naturlig ventilasjon.



TG 1

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

Stakeluke



Stakeluke

Eventuell stakeluke er ikke lokalisert.



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.

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

Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. 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.

Hovedstoppekran

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

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

Avløpsrør av støpejern 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.



TGIU

Andre VVS-tekniske anlegg
(eksempelvis luft/luft varmepumpe)

Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumpe.

Radon



Radon

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

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 samt diverse oppgraderinger/utbedringer i senere tid.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntillop 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 2. etasje. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Det vurderes at det med stor sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning.



Helhetsvurdering

Utvendig kledning/fasader er besikket fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.

Utvendig kledning er hovedsakelig fra eldre ukjent årstall, bortsett fra på garasje og ved inngangsparti som er fra 2018.

Kledning fra eldre ukjent årstall bærer preg av alder/slitasje.

Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.

TG2 settes for å belyse risiko grunnet alder/observert tilstand samt begrenset inspeksjonsmulighet. Skader/utbedringstiltak kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Dører og vinduer

2. etasje: Balkongdør med karm av tre og to-lags glass fra 2024. Vinduer med karm av tre og to-lags glass fra 1990, 2016 og 2023.

1. etasje: Glatt/profilert entrédør av tre med glassfelt og kodelås.
Terrassedør med karm av tre og tre-lags glass fra 1985.
Vinduer med karm av tre og to-lags glass fra 1990, 2016-2017.
Vindu med karm av tre og tre-lags glass fra 2012.

Kjeller: Vinduer med karm av tre og to-lags glass vurdert til å være fra byggår. Vinduer med karm av tre og to-lags glass fra 2017.

 TG 2	Vinduer	Vinduer eldre en fra 2012 i boligen har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Begrenset/usikker restlevetid.
	Dører	Terrassedør i 1. etasje av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Begrenset/usikker restlevetid.

Yttertak

Yttertaktekking på hovedtak fra ukjent årstall.
Yttertaktekking på garasje fra 2018.
Takkonstruksjon i trekonstruksjoner med oppløft utvendig tekking med takstein. Takrenner og nedløp av plast og metall.

 TG 3	Helhetsvurdering	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG3 er valgt på grunnlag av høy alder, observert tilstand(se punkt kaldtloft samt øvrige rom), samt beskrivelse fra selger i egenerklæringsskjema. Hovedtaket i sin helhet må skiftes da det tidligere har oppstått vanninntrenging pga at takstein har ligget skjevt, noe som tyder på at undertaket samt gjennomføringer i yttertaket ikke er tette. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom i 2. etasje til sydvendt balkong på 3 m². Bærende konstruksjoner av trevirke belagt med terrassebord samt metall plate. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,02 meter.

 TG 2	Helhetsvurdering	Bygningsdelen er vurdert til å ha en alder/tilstand som tilsier at det er begrenset/usikker restlevetid. Vedlikeholdsplanlegging er derfor i tiden. Det observeres stedvis råteskader på rekkverket. Overflatebehandling generelt bærer preg av alder/slitasje. Tiltak må påregnes.
--	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/spisestue til sydvendt terrasse på 27 m². Bærende konstruksjoner av trevirke belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,02 meter.

 TG 2	Helhetsvurdering	Bygningsdelen er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset/usikker restlevetid. Vedlikeholdsplanlegging er derfor i tiden. Overflatebehandling på rekkverk bærer preg av alder/slitasje. Tiltak bør påregnes.
--	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur vurdert til å være av lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmur på innvendig og utvendig side. Pussavskalling er observert på grunnmur. Forholdet bør sees i sammenheng med alder på grunnmur og drenering. Utbedringer bør påregnes.
 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 vurdert til å være fra byggeår.

Svakt skrånende tomt.

Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå men ført noe vekk fra grunnmuren via avløpsrør.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden og opplysninger om alderen til dreneringen. Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i kjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--	------------------	--

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann og avløpsrør med kommunal tilknytning.

Ca 2006 ble det ført frem nye vann og avløpsrør til boligen, selger er usikker på om disse ble tilknyttet eller om det fortsatt er de gamle rørene som benyttes. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser for å avdekke de faktiske forholdene anbefales.

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

Frittstående byggverk

Frittstående redskapsboder/uthus i trekonstruksjoner.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det observeres høy slitasjegrad som gjør at tiltak er nødvendig. (sjablongmessig prisanslag gjelder oppgradering av mindre frittstående byggverk på tomten). Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
--	------------------	---

Branntekniske vurderinger

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

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

Kommentar til rømningsveier:
Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vindu i kjeller oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold

Takhøyder 2. etasje: fra 1,59-2,35 meter grunnet skråtak.
Takhøyder 1. etasje: fra 1,62-2,70 meter i entré grunnet skråtak, ca 2,30 meter på bad og ca 2,35 meter i øvrige rom.
Takhøyder kjeller: ca 1,95 meter i kjellerstue og ca 2,00 meter på vaskerom.
Til informasjon:
Kjelleren har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring datert 19.06.2016 gjeldende utbedringer etter el-tilsyn. Fremlagt samsvarserklæring datert 08.2015 gjeldende montering av overspenningsvern samt kurs/stikk for varmepumpe. Fremlagt samsvarserklæring datert 03.2015 gjeldende diverse el-arbeid. Fremlagt samsvarserklæring datert 22.01.2018 gjeldende utestikk til markise. Fremlagt samsvarserklæring datert 11.10.2022 gjeldende montering av EI-billader. Fremlagt samsvarserklæring gjeldende diverse el-arbeid. Mere detaljert informasjon kan fremvises av selger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn nyere enn fem år er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt tilsynsrapport vedrørende brannforebyggende tilsyn datert 29.04.2025 uten avvik.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 18.09.2025

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 ambisjonsnivå 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 innkledde- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk bad.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjsjonen bad.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

INSTALLATØR: Steinar Løvgren & Sønner		ANLEGG NR.	ADVARSEL!	
TELEFON: 6942 63 00		TEKNIK FASE	Abonnementet er etter installasjonen avsett til bruk av den enkelte eller til felles bruk. Det er ikke tillatt å endre kretsene eller tilknytningen uten tillatelse fra installatøren.	
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	LEGNINGSVERDITT	1. KONT.	SIKRING AMPERE
1	Rørfor. kjøkken	2 x 1,5	16	
2	VVS	2 x 1,5	16	
3	VVS kjøkken	2 x 1,5	10	
4	Stue	2 x 1,5	10	
5	Kjeller	2 x 1,5	10	
6	Data rom Sørreim galakollen	2 x 1,5	10	
7	Gang - soverom	2 x 1,5	10	
8	Bad	2 x 1,5	10	
9	Hovedsluker	3 x 16	63A	
10	Løst for. bytter for kurs Nr 8			
11	Spesialinstallasjon			
12	Spesialinstallasjon			
13	Tilleggs kabling	2 x 4	20A	
14	Rør			
15	Løst for. bytter			
16	ANLEGG	2 x 2,5	15A	
17	VINDPENS	2 x 2,5	15A	
18	Flisgulv	2 x 6	32A	
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]