

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ajervegen 64  
3825 LUNDE  
Gnr./Bnr.: 87/59  
Nome kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 200 m<sup>2</sup>  
Grillhytte  
Bruksareal: 9 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 209 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 24.09.2025

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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

SA

Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

# 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	24.09.2025
Referansenummer	15075721
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0128
Hjemmelshaver/selger	Hallvard Høydal
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Hallvard Høydal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	30.09.2025 11:15

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ajervegen 64
Postnummer/sted	3825 LUNDE
Kommune	4018 - Nome
Gnr./Bnr.:	87/59
Tomt	Eiet tomt: 1290 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1967		
Grillhytte	Ukjent		

## Byggemåte

Enebolig beliggende i Lunde i Nome kommune. Skrånet tomt opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning. Gårdsplass med belegningstein.

Boligen er oppført på grunnmurer i mur/betongkonstruksjoner. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med takplater. Vinduer i 2-lags glass fra 2012, 2013 og ukjent årstall. Verandadør med 2-lags glass fra 2014. Entredører med og uten med glassfelt fra ukjent årstall.

Boligen har oppvarming via vedfyring og elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Boligen er over to plan og inneholder følgende:

Underetasje: Gang, bad, toalettrom, bod, vaskekjeller, soverom og kjellerstue samt garasje og bod med inngang fra utsiden.

1.etasje: Entre, gang, bad, stue, kjøkken og to soverom.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken		Overflater gulv	10	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Avløpsrør	11	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	12	
		Overflater gulv	12	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	12	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	12	
		Annet	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetmåling	13	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak - Hovedtak		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	16	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	16	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	17	Kr 10 000 - 50 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	17	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

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

### Skjønnsvurderinger

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

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	74	44		118	10
	Gang, bad, toalettrom, bod, vaskekjeller, soverom og kjellerstue.	Bod og garasje.			Platting.
1.etasje	82			82	66
	Entre, gang, bad, stue, kjøkken og to soverom.				Veranda.
SUM	156	44		200	76
<b>Total bruksareal: 200 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Grillhytte	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		9		9	
		Grillhytte			
SUM		9		9	
<b>Total bruksareal: 9 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 153 m<sup>2</sup> P-ROM og 47 m<sup>2</sup> S-ROM.  
Garasje og bod med inngang fra utsiden er medtatt i boligens S-rom.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning/bruksendring av underetasjen i boligen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.


# Rapport

## Våtrom - Bad 1.etasje


Selger opplyser om at bad er fra omkring 2015. Gulv med gulvvarme belagt med belegg. Vegger med baderomsplater. Himling med panel og downlights. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Overskap, speil og lys. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri og håndduj. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk.

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


Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilleggende konstruksjoner

 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. 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.

 Fallforhold (gulv)

Lokalfall er vurdert til å være tilfredsstillende. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2 Overflater vegger

Underkant veggplater er ikke montert iht. monteringsanvisning, det kan ikke verifiseres at det er fuget i plateskjøter og det er ikke montert bunnprofil. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Ved eksponering av vann kan levetiden bli redusert. Tiltak anbefales. Fortsatt bruk av dusjkabinett bør påregnes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettedetaljer i gulv ved avløpsrør til servant er usikker. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

Avløpsrør (ink. sluk)

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

## Våtrom - Bad underetasje

Selger opplyser om at bad er fra omkring 2015. Gulv med gulvvarme belagt med flis. Vegger med panelplater. Himling med panel. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri og hånddusj. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil og lys. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk.



TG 2

Helhetsvurdering

Det foreligger lite informasjon om våtrommet generelt og utførelsen bærer preg av egeninnsats, med den risiko dette innebærer. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Enkelte veggplater er løse.

Det vurderes at det ikke er etablert membran/tettesjikt på veggflater og eventuell membranløsning på gulv er ikke kjent.

Rommet tilfredstiller ikke krav til fukt og lekkasjesikkerhet.

Deler av vann og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Sluk ble ikke undersøkt og det ble ikke målt lokalfall grunnet plassering av dusjkabinett.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til dusjkabinett er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm, og det er ikke etablert oppkant ved dørterskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Tilluftspalte ved dør er ikke etablert. Forholdet medfører redusert avtrekkseffekt når døren lukkes.

Det ble ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjonens oppbygning.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall. Gulv med beleg. Vegger med tapet. Flis mellom benkeplate og overskap. Himling med panel. Innredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskum i metall med ett-greps blandebatteri. Nisje for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Synlige vannrør i kobber og av typen rør i rør samt avløpsrør i plast.



TG 1

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

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



Ventilasjon og avtrekk

Se punkt loft.



Innredning

Innredning er vurdert til å ha normal bruksslitasje.



Informasjon

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



TG 2

Overflater gulv


Gulvbelegg er stedvis løst/har manglende vedheft til underlag. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ukjent årstall. Gulv med belegg. Vegger med blokker av porebetong. Himling med panel. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med to-greps blandebatteri. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv


 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Forholdet kan medføre redusert luftkvalitet. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør 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.
	Sanitærutstyr / innredning	Lekkasje fra blandebatteri ved bruk. Lekkasje bør stoppes.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Øvrige rom - 1.etasje

Gulv med parkett og flis. Vegger og himling med panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

 TG 2	Overflater gulv	Enkelte flis i entre er sprukket. Utskiftning anbefales. Gulvflater har diverse riper/merker. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdør til ett soverom går tregt og har behov for justering.


## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Etasjen ligger delvis under terreng. Gulv med belegg og teppe og laminat. Vegger med malt mur, blokker i porebetong, teglstein og panel. Himling med panel. Naturlig ventilasjon. Profilerte innerdører.

Opplegg for vaskemaskin og vegghengt utslagsvak i metall i vaskekjeller.

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

Overflater himling - Ventilasjon


 TG 2	Overflater vegger	Salt/kalkutslag på vegg i bod. Forholdet tyder på fuktvandring i konstruksjonen. Tiltak for å stoppe fukt bør påregnes.  Riss/sprekker registrert på enkelte innvendig vegger og på yttervegger/grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Overflater gulv	Garasjegulv har sprekkeformasjoner. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. 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 fukttilførsel bør stoppes. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk.  Etasjen har gulv under bakkenivå som er opplekket. 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 ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

## Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.


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

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak

 TG 2	Kontroll av diffusjonssperre	Det ble registrert utettheter i damspærre/brems mot kald sone. Konsekvens er fare for kondensering. Tiltak anbefales.
	Annet	Uisolert kanal til avtrekk fra kjøkken er avsluttet på loft og ikke ført ut. Det er fare for kondensering. Tiltak bør påregnes.

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


Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn montert i stue.

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

 Informasjon | Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

## Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper


Trappen har ikke håndløper på begge sider.  
Inntrinn er mindre enn 0,25 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.

Underside av trapp er kledd med plater som er vurdert til å inneholde asbest. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helserisiko, men hvis platene blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften, noe som medfører at egne saneringsfirmaer bør benyttes.

## Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.  
Følgende rom er målt: Kjellerstue,soverom og gang.


 **TG 2** Skjevhetmåling

Det er noe merkbare skjevheter i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 21mm.  
Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Kun mindre skjevheter i rommene som ble målt.

## Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.




 **TG 2** Skjevhetmåling

Det er noe skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 21 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.  
Forøvrig kun mindre sjevheter på kjøkken.


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

Boligen har synlige vannrør i kobber og av typen rør i rør fra 2019 og ukjent årstall. Avløpsrør i plast og metall fra ukjent årstall. Hovedstoppekran montert i gang (underetasje). Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019 montert i vaskekjeller.

Varmepumpe montert i stue.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)				
 TG 2	<table><tr><td>Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)</td><td>Deler av vannrør i boligen 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.</td></tr><tr><td>Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)</td><td>Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.</td></tr></table>	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Deler av vannrør i boligen 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 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.
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Deler av vannrør i boligen 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 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	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.				

## Radon

 TG 2	Radon Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
---	---

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer montert trappegang.

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: Ikke relevant (fast tilkobling).

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår med diverse oppgraderinger i senere tid.

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


Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Med bakgrunn i 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 liggende trekledning.

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

 **TG 2**      Fasader ink. kledning


Det observeres at ytterkledningen mangler tilstrekkelig luftespalte, noe som erfaringsmessig øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid på kledningen. Det gjøres oppmerksom på at utførelsen var normal byggeskikk i området på tiden boligen ble bygget

Noe slitasje, tørrspreker og bobler i maling registrert.  
Råteskader i kledning ved vindu mot nord.  
Tiltak bør påregnes.

## Dører og vinduer

---

Vinduer i 2-lags glass fra 2012, 2013 og ukjent årstall. Verandadør med 2-lags glass fra 2014. Entredører med og uten med glassfelt fra ukjent årstall.

 **TG 2**      Vinduer

Glass på kjellervindu er sprukket.  
Vinduer av eldre dato har behov for utbedringer/utskiftninger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.


Dører

Beslag under verandadør er løst. Fare for fukt i konstruksjon. Beslag bør utbedres. Entredører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Yttertak - Hovedtak

---

Selger opplyser om at taktekkingen er fra 2019. Saltak tekket med takplater.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertak) - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

      Inspeksjonsmulighet

Taket er inspisert fra stigetrinn på taket, med den begrensning dette innebærer.

 **TG 2**      Beslag, renner, nedløp og snøfangere

Skjøt på nedløp ved hjørne mot nordvest er feilmontert. Fare for lekkasje. Tiltak anbefales.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til nord og østvendt veranda. Gulv med terrassebord. Rekkverk i tre. Rekkverkshøyden ble målt til 0,86 og 0,78 meter. Utebelysning, stikkontakt og markise.

Selger opplyser om at tettesjikt over garasje ble skiftet i 2023.



TG 2

Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Rekkverk og kantbord har stedvise skjevheter, slitasje og råte.

Det ble registrert utettheter/mangelfull utførelse av tettesjikt rundt rekkverkstolper. Konsekvens kan være økt risiko for lekkasje i de aktuelle områdene. Forøvrig er tettesjiktet skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert lekkasje på befaringsdagen.

Skjevheter/nedbøyning i de deler av veranda understøttet av søyle registrert. Tiltak bør påregnes.

## Terrasser / platting på terreng

---

Østvendt overbygget platting i trekonstruksjon. Gulv med terrassebord.



TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

Platting har skjevheter og slitasjesymptomer. Vedlikehold bør påregnes.

## Utvendige trapper

---

Entretrapp i metall og trapp mot syd i betongkonstruksjoner.



TG 2

Helhetsvurdering

Trapp i betong bærer preg av slitasje og elde. Avskallinger registrert. Vedlikehold bør påregnes.

## Grunnmur, fundamenter

---

Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner.



TG 2

Grunnmur

Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



TGIU

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

## Drenering

Drenering fra ukjent årstall. Skrånet tomt.

 TG 2 Helhetsvurdering

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren.  
Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre.  
Forholdene kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen.  
Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" og "Overflate vegger" under avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

## Forstøtningsmurer


Diverse forstøtningsmurer i mur/betong.

 TG 3 Forstøtningsmurer

Murer har skjevheter.  
Til dels store skjevheter og deformasjoner på forstøtningsmur mot syd. Utbedrende tiltak vurdert å være nødvendig.  
Det er ikke etablert rekkverk på murer.  
Tiltak bør påregnes.  
Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger fra ukjent årstall tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2 Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

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

## Frittstående byggverk

Grillhytte oppført i trekonstruksjoner.

 TG 2 Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

## Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei, selger opplyser om at nytt slukkeutstyr skal anskaffes før salg.  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ikke relevant.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

# Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.  
Det ble målt 2,35 meter i stue, 2,39 meter på kjøkken og 2,17 meter i kjellerstue.

Til informasjon:

Deler av underetasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter og soverom 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	Plan- og fasadetegninger er fremlagt. Plantgninger stemmer ikke med dagens bruk, da blant annet garasje på tegninger nå er soverom og disponiblet rom nå er kjellerstue.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende bereder og vaskekum samt diverse rørleggerarbeid. Fremlagt faktura vedrørende arbeid på veranda, datert: 02.07.2023. Fremlagt faktura på montering av varmepumpe, datert: 03.06.2021
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring, datert: 04.01.2024. Se bilde.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Selger opplyser om at det ikke har vært el-tilsyn i boligen de siste fem år.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 16.09.2025.

## 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 bygningskkader, 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 varmtvannsbereider 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 benevnelser 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, innneklima, 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.



Beskrivelse - [Sikringskap]



Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom -  
[Eksempel på råteskader- verandarekkverk]



Vinduer - [Sprukket glass kjellervindu]



Beskrivelse - [Råteskade på kledning]



Beskrivelse - [Eksempel på slitasje]



Kommentar - [Avtrekk fra kjøkken]



*Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Løs rist til ventil]*