

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Borgjalia 27
3801 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 51/395
Midt-Telemark kommune

Areal

Kjedet enebolig.
Bruksareal: 192 m²
Frittstående utebod.
Bruksareal: 7 m²

Totalt bruksareal (BRA): 199 m²

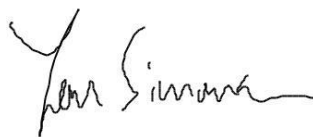
Befaring

Befaringsdato: 01.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Jon Simonsen

Mobil: 94780638

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.12.2025
Referansenummer	15077427
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0153
Hjemmelshaver/selger	Bård Stian Rui
Bygningssakkyndig inspektør	Jon Simonsen
Tilstede på befaringen	Bård Stian Rui.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	02.12.2025 12:20

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Borgjalia 27
Postnummer/sted	3801 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	51/395
Tomt	Eiet tomt: 457 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Kjedet enebolig.	2003 (Kilde: Eiendomsverdig og ferdigattest).		
Frittstående utebod.	ca. 2023 (Kilde: Selger).		

Byggemåte

Selveier kjedet enebolig med garasje beliggende på Breisås i Midt-Telemark Kommune. Boligen er over to plan, pluss ett kaldloft med lav takhøyde. Adkomst via overbygget inngangsparti i boligens 1.etasje. Gårdsplass med biloppstillingsplasser belagt med beleggningsstein. Skrå tomt med plenaraeler og diverse beplantning. En nordvestvendt balkong 1.etasje. El-billader. Frittstående utebod i gårdsplass.

Boligen er oppført med grunnmur i lettklinkerblokker. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning. Vinduer og balkong/terrassedør i to-lags glass med karmen og rammer i tre. Yttertaket har salform og tekket med betongtakstein. Oppvarming er via elektrisitet, vedfyring og luft til luft varmepumpe. Boligen har naturlig ventilasjon via vegg og vindusventiler. Separat mekanisk avtrekk fra bad i underetasje og ventilator med kullfilter fra kjøkken.

Boligen inneholder følgende:
Underetasje med gang, bad, tre soverom, stue og to boder.
1.etasje med entre, garderobesrom, bad, stue, tv-stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad. Underetasje.		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad. 1.etasje.		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	10	
Øvrige rom - Garasje.		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje.		Overflater vegger	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	11	
		Annet	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Kjedet enebolig.		Fasader ink. kledning	14	
Yttertak - Kjedet enebolig.		Helhetsvurdering	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje.		Annet	15	
Grunnmur, fundamenter - Kjedet enebolig.		Grunnmur	16	
Drenering - Kjedet enebolig.		Fuktsikring av grunnmur	16	
		Alder	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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)					
Kjedet enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje.	91			91	
	Gang, bad, tre soverom, kjellerstue og to boder.				Terrasse.
1.etasje.	77	24		101	12
	Entre, garderobesrom, bad, stue, tv-stue og kjøkken.	Garasje.			Balkong.
SUM	168	24		192	12
Total bruksareal: 192 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående utebod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		7		7	
		To bodrom.			
SUM		7		7	
Total bruksareal: 7 m²					

Kommentar til areal

Enebolig:
Boligen inneholder 150 m2 P-ROM og 18 m2 S-ROM.
Areal av S-ROM inkluderer også veggtykkelse mot tilstøtende rom.
BRA-e inkluderer også veggtykkelse mot tilstøtende boligrom.

Utebod:
Uteboden inneholder 0 m2 P-ROM og 7 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad. Underetasje.

Flislagt bad opplyses og være fra opprinnelig byggeår. Gulvvarme. Dusjhjørne med dusjvegger i glassbyggerstein. Veggmontert dusjsøyle med hånddusj, dyser og fastmontert dusjhode. Gulvmontert toalett. Innredning med malte slette fronter og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap med lysarmatur på vegg over servant. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør i plastmateriale. To sluk i plastmateriale. Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Himlingsflater med hvite takplater.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning		
	Overflater gulv		Det registreres moderate symptomer til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	TG 2		Ved start av vifte utløser denne sikring i sikringsskap. Årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser av el-fagkyndig person samt utbedringer må påregnes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Tettesjikt på vegger og gulv: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør nytt tettesjikt etableres. Overgang sluk og membran: Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er i begge sluk stedvis uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes ved en eventuell oppgradering av våtrommet. Membranoppkant ved dør: Det er ikke etablert tilstrekkelig membranoppkant på 15 mm ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra våtrommet kan det da være en risiko for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom med påfølgende skader som en konsekvens. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fallforhold (gulv)		TG 2: Lokalfall i dusjsonen er stedvis mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på ca. 2 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluket. Informasjon: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk utenfor dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht. god avrenning til sluk. Fall på gulv utenfor dusjsonen forøvrig er målt og vurdert som tilstrekkelig.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator i dusjsonen, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Bad. 1.etasje.

Bad opplyses og være fra opprinnelig byggeår. Gulvflater med fliser og gulvvarme. Sokkelflis på vegg. Veggflater med malte våtromsplater. Himlingsflater med hvite takplater. Dusjhjørne med dusjvegger i glass og veggmontert to-greps blandebatteri tilkoblet regn og hånddusj. Innredning med lyse slette fronter og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap med lysarmatur på vegg over servant. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør i plastmateriale. To-sluk i plastmateriale. Naturlig ventilasjon via ventil i himling. Oppgraderinger i år 2022: Skiftet innredning, dusjvegger og dusjarmatur.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende tv-stue til våtsone ved dusj. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 44,5 %, temperatur 18,6 grader C og duggpunkt 6,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Sanitærutstyr / innredning

Klosett har sprekke/riss i porselen. Utskifting kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjikt på vegger og gulv:
Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør nytt tettesjikt etableres.

Overgang sluk og membran:
Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er i begge sluk stedvis uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes ved en eventuell oppgradering av våtrommet.

Membranoppkant ved dør:
Det er ikke etablert tilstrekkelig membranoppkant på 15 mm ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra våtrommet kan det da være en risiko for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom med påfølgende skader som en konsekvens. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk utenfor dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Lokalfall i dusjsonen er stedvis mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 10 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Ved en eventuell oppgradering av våtrommet bør det etableres tilfredsstillende fall mot begge sluk.

Kjøkken

Åpen løsning mot stue.
Strai kjøkkeninnredning fra år 2024 med malte slette fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum i komposittmateriale med ett-greps blande batteri. Nedfelt induksjonstopp med integrert ventilator. Integrert stekeovn, dampovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte panelplater. Sprutplater av laminat. Himlingsflater med hvite takplater og innfelte downlights. Komfyrvakt. Waterguard.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning
	TG 2	Ventilasjon og avtrekk Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom - Garasje.

Gulvflater med synlige betongflater. Veggflater med synlig bindingsverk og umalte gipsplater. Synlige taksperre og undertaksplater i himling. Leddport i tre.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling
	TG 2	Overflater vegger Stedvis fuktmerker/fuktskader på gipsplater observert. Eksakt årsak er ikke kjent. Skjulte skader i bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes være oppstått/kunne oppstå. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov. Skråriss på vegg som tyder på setninger i grunnen. Tiltak må påregnes.
		Overflater gulv Gulvoverflater bærer preg av slitasje i form av stedvis oppsmuldring av betongoverflater, noe som trolig kan skyldes saltavrenning fra bil, uten at dette kan angis som eksakt årsakssammenheng. I tillegg er det registrert stedvis riss/sprekker i gulvet. Årsak til dette er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Annet Eventuelt tettesjikt i gulv ned mot underliggende etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og følgelig kan det ikke sies noe om eksakt utførelse, alder og tilstand. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte panelplater. Himlingsflater med hvite takplater. Innfelte downlights i deler av himling i entre. Profilerte innerdører. To-fløyet profilerte dør med glassfelt mot tv-stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon
--	------	--

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje.

Underetasjen er innredet og har stedvis utlektede kjellervegger. Deler av etasjen ligger under terreng. Gulvflater med laminat og synlige betongflater. Gulvvarme på alle tre soverom. Veggflater med malte panelplater, tapet, panel, umalte sponplater og synlige lettklinkerblokker. Himlingsflater med hvite takplater. Profilerte innerdører. Soverom under garasje er innredet i år 2013. Sluk i gulv på stor bod.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2	Overflater vegger	Stedvis fuktskjolder/-merker observert på synlige murvegger i stor bod. Årsak er ikke kjent Risiko for skader i konstruksjonen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	TG 2: Etasjen har enkelte 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 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. Informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg i soverom undergarasje. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 56,8 %, temperatur 13,0 grader C og duggpunkt 4,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.

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

Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampspærre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
 TG 2	Overflater vegger/undertak	Stedvis rim og stedvis fuktmerker observert i nedre del av undertak på befaringsstidspunktet. Eksakt årsak er ukjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Dårlig/mangelfull tetting i overgang undertak/pipe er påvist. Konsekvens kan være fare for inndriv av snø/vann ved spesielle værforhold. Anbefaler tiltak med utbedringer av tetting mellom undertak og pipe anbefales.
 TGIU	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet som er over inngangsparti ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

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

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

 **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. Håndløpere på vegg.

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

Etasjeskiller

Underetasje:
Støpt gulv mot grunn.
Det er gjort målinger i følgende rom: Kjellerstue og stort soverom.

1. etasje.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue/kjøkken og garderobe.

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

 Skjevhetmåling

Mindre målbare skjevheter registrert. Det ble målt en høydeforskjell mellom høyeste og laveste målepunkt på følgende i de rom som ble målt:

Underetasje:
Kjellerstue: 12 mm
Stort soverom: 10 mm.

1. etasje:
Stue/kjøkken: 5 mm.
Garderobe: 3 mm.

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

Vannrør med rør-i-rør system og kobber. Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling på stor bod. Boligens innvendige stoppekran er plassert i luke i vegg i trappegang i underetasje. Varmtvannsbereder på 198 liter fra år 2003 på stor bod i underetasje. Synlige avløpsrør i plastmateriale. Innvendig stakeluke er plassert på liten bod i underetasje. Luft til luft varmepumpe fra år 2023 i stue 1. etasje.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)
		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe) Installasjonen er ikke vurdert av undertegnede foruten de deler som er synlige og forstått stikkontroll. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til fagkyndig person.
	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) Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert åpent i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk via eget fordelerskap. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

Radon

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

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i stor bod i underetasje. Kursfortegnelse i sikringsskap. Det elektriske anlegget er fra ulike årstall uten at dette kan angis mer spesifikk.

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: Installert ved byggeår.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Ja, på bad i u. etg ved bruk av avtrekksvifte samtidig med at gulvarme er påslått.

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.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Sikring løses ut ved bruk av avtrekksvifte på bad i underetasje samtidig med at varmekabler på badet er påslått. Årsak er ikke kjent.

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

Det vurderes at det med høy 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 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Kjedet enebolig.

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 inkl. kledning

Vindskier bærer stedvis preg av slitasje på overflater. Tiltak med overflatebehandling anbefales.

Luftespalte bak trekledning er blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres dersom behov.

Det er ukjent om det er musesperre bak trekledning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å etablere musesperre der dette eventuelt mangler.

Dører og vinduer - Kjedet enebolig.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass med påstemplede produksjonsår 2003 og 2012.
Terrassedør i underetasje og balkongdør i 1. etasje med karmen av tre, og to-lags glass med ukjent produksjonsår.
Ytterdør i 1. etasje fra byggeår i malt trekonstruksjon med glassfelt i tre-lags glass.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Yttertak - Kjedet enebolig.

Yttertak er oppført i trekonstruksjon med saltaksform.
Utvendig belagt med betongtakstein fra byggeår.
Undertak fra byggeår, av sutakplater.
Renner og nedløp i metall.
Pipe helkledd i metall.
Stigetrinn til skorstein via garasjetak på nabobolig.

 **TG 2**

Helhetsvurdering

Taket er ikke fysisk innsisert grunnet is på yttertaket på befaringstidspunktet (sikkerhetsmessige forhold). Vurderingene er derfor kun utført fra bakkeplan, samt fra innside loft. TG2 er valgt på bakgrunn av at yttertaket inkludert tilhørende detaljer (taktekking inkl. undertak/sløyfer/lekter, takrenner, beslag, taggjennomføringer, skorstein og detaljer mot tilstøtende konstruksjoner) kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Det ble forøvrig observert stedvise skader/deformasjoner på takrenner ved garasje. Utbedringer/utskiftinger anbefales dersom behov.
Snøfangerutstyr ikke etablert. Tiltak anbefales.

For kommentar vedrørende tetting rundt pipe se pkt. "Loft/uinnredet".

Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje.

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på ca. 12 m2.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, selv om det trolig tilfredstiller forskriftskrav ved byggeår. Ingen tiltak er vurdert til å være nødvendig.

 **TG 2**

Annet

Det ble observert symptomer på røte i nedre del av dekkbord/kledningsbors på søyler. Årsak kan være at kledningsbord er avsluttet for nærme terreng. Utskiftninger av kledningsbord anbefales.

Grunnmur, fundamenter - Kjedet enebolig.

Grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig pusset med murpuss.

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

Drenering - Kjedet enebolig.

Dreneringen er fra byggeår.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Skrånende tomt.

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

	TG 2	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres om hele grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

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

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	
--	------	---	--

Frittstående byggverk - Utebod.

Frittstående redskapsbod i treonstruksjon. Yttertak har pultttaksform og tekket med asfaltpapp. Gulvflater med treheller lagt oppå beleggingstein.



TG 1

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

Frittstående byggverk



Frittstående byggverk

Det er kun foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden uten at det på befaringstidspunktet ble observert synlige tegn til skader eller symptomer på skader.

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: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

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

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til følgende:

Underetasje:

I kjellerstue er takhøyden målt til 2,38meter og på soverom under garasje er takhøyden målt til 2,29 meter.

1. etasje:

I stue er takhøyden målt til 2,41 meter og på bad er takhøyden målt til 2,38 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger ifbm. oppføring av boligen er fremlagt.
Fremvist tegninger datert februar 2003.
Ferdigattest datert 29/7-2003 for oppføring av boligen er fremlagt.

Plan og fasadetegninger ifbm. innredning av to soverom i underetasje er fremlagt.
Ferdigattest datert 5/12-2012 ifbm. med innredning av to soverom i underetasje av garasje er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Følgende dokumentasjon er fremlagt:
Dokumentasjon/sjekkliste med bilder datert 2/10-2024 fra rørlegger ibm.
rørleggerarbeider ved oppgradering av kjøkken.

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

Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer:
Datert 10/7-2017 , arbeidene gjelder montering av AMS-måler.
Datert 27/9-2021 , arbeidene gjelder opplegg av kurs til el-billader.
Datert 2/10-2024, arbeidene gjelder el-arbeider ifbm. oppgradering av kjøkken.
Samvarserklæring mangler på øvrige deler av anlegget.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på 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 26/11-2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk utenfor dusjsonen på bad i underetasje.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk i dusjsonen på bad unnderetasje.]



Overflater vegger - [Eksempel på fuktmerker på vegg i stor bod.]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerstammer for rør-i-rør]



Hovedstoppekran - [Innvendig stoppekran.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

Kursfortegnelse		Sluk	A	Leidn. Iver	Langde
1	KOMBYR	20 A	2 X 4	7 M	
2	KJØKKEN	16 A	2 X 2,5	13 M	
3	STUE, LYS KJØKKEN OG GARASJE	16 A	2 X 2,5	30 M	
4	BODER, SOVEROM OG OPPHOLDSDROM KJELLER	16 A	2 X 2,5	20 M	
5	VÅTROM	16 A	2 X 2,5	8 M	
6	JØRDELSBRYTER FOR KURS NR 7, 8 OG 9				
7	BAD OG VARMEKABEL GÅNG KJELLER	16 A	2 X 2,5	11 M	
8	VÅRMEBÅNDEN	16 A	2 X 2,5	8 M	
9	LITEN STUE, SOVEROM, VÅTROM OG STOKK 1/TE	16 A	2 X 2,5	20 M	
10	UTELYSBRYTER				
11	OVERBELASTNINGSSIKRING	32	4 X 50		
12					
13					
14	VARMEKABEL BAD 1/TE				
15	VARMEKABEL BAD KJELLER 840 W				
16	VARMEKABEL GÅNG KJELLER 840 W				
17	VARMEKABEL SOVEROM KJELLER 1080 W				
18	100% PÅ SVELST	16	2 X 4	8	
19	100% PÅ SVELST	16	2 X 4	8	
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					

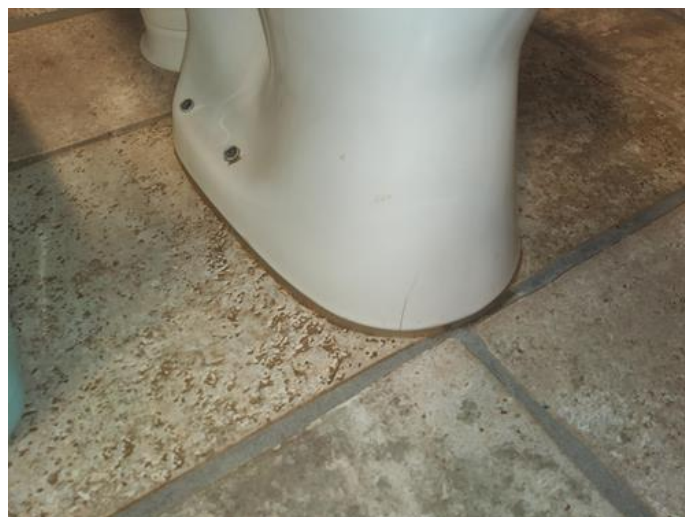
Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringsskap.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk utenfor dusjonen på bad 1.etasje.]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk i dusjonen på bad 1.etasje.]



Sanitærutstyr / innredning - [Sprekk i toalett på bad 1.etasje.]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft.]



Overflater gulv - [Gulv i garasje.]



Overflater vegger - [Eksempel på fuktmerker på vegger i garasje.]



Grunnmur - [Riss/sprekker i grunnmur.]