

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Vestbyvegen 25 & 27  
2022 GJERDRUM  
Gnr./Bnr.: 52/2  
Gjerdrum kommune

## Areal

Hovedbygg  
Bruksareal: 241 m<sup>2</sup> (BRA-i: 241 m<sup>2</sup>)  
Sidebygg  
Bruksareal: 292 m<sup>2</sup> (BRA-i: 292 m<sup>2</sup>)  
Frittstående garasje  
Bruksareal: 24 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal (BRA): 557 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 08.12.2025

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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

*Espen H Amundsen*

Signatur inspektør: Espen H Amundsen

Mobil: 41232709

# 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	08.12.2025
Referansenummer	15065488
Meglerforetakets oppdragsnummer	04-26-0106
Hjemmelshaver/selger	ELLEN SIKVELAND MONSEN/ROLF ERIK MONSEN
Bygningssakkyndig inspektør	Espen H Amundsen
Tilstede på befaringen	Rolf Erik Monsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	20.04.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Vestbyvegen 25 & 27
Postnummer/sted	2022 GJERDRUM
Kommune	3230 - Gjerdrum
Gnr./Bnr.:	52/2
Tomt	Eiet tomt: 6100 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hovedbygg	1860	Ukjent	
Sidebygg	1970		
Frittstående garasje	Ukjent		

## Byggemåte

To eneboliger beliggende i Vestbyvegen 25 og 27 i Gjerdrum kommune. Tomtearealet er opparbeidet med biloppstillingsplasser, plenarealer, prydbusker, trær og diverse beplantning.

Hovedhus oppført i 1860. Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av sparesteinsmur og lettklinkerblokker. Yttervegger av tømmer utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har ytterdør av tre med enkelt glass med ukjent alder. Terrassedør med karm av tre med to-lags glass fra 2015. Vinduer med karm av tre med to-lags glass med ukjent alder, 1976, 1991 og 2010. Boligen har elektrisk oppvarming i kombinasjon med vedfyring.

Enebolig over tre plan. Adkomst via overbygget inngangsparti. Boligen består av kjeller med boder. 1.etasje med entré, kjøkken, to soverom, vaskerom, bad, og stue. 2.etasje med gang, tre soverom og bad.

Utgang fra kjøkken til terrasse.

Sidebygning oppført i 1970. Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av lettklinkerblokker/murkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere av betong/trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har ytterdør av to-lags glass fra 2015 og ukjent alder. Ytterdør av tre med ukjent alder. Terrassedør med karm av tre med to-lags glass fra 2015. Vinduer med karm av tre med to enkle glass fra byggeår. Vinduer med karm av tre med to-lags glass fra 1979, 1983, 2001, 2005, 2006. Boligen er oppvarmet elektrisk i kombinasjon med vedfyring.

Enebolig over tre plan. Adkomst via overbygget inngangsparti. Boligen består av kjeller med gang, tre boder, kjellerstue og bad. 1.etasje med entré, gang, et soverom, stue, kjøkken og bad. 2.etasje med stue/kjøkken, tre soverom, bad og kott.

Utgang fra stue 1.etasje til terrasse.

Utgang fra soverom 2.etasje til balkong.

Sidebygning har en frittstående garasje.

Eneboligene har en frittstående låve.

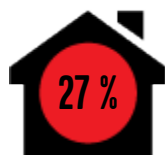
# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje sidebygning		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom 1.etasje hovedbygning		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Bad 2.etasje hovedbygning		Fallforhold (gulv)	11	
		Overflater gulv	11	Kr 10 000 - 50 000
Våtrom - Bad 1.etasje hovedbygning		Helhetsvurdering	11	
Våtrom - Bad 2.etasje sidebygning		Fallforhold (gulv)	12	
		Sanitærutstyr / innredning	12	
		Overflater vegger	12	
		Overflater gulv	12	
Våtrom - Bad kjeller sidebygning		Helhetsvurdering	12	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - Kjøkken 2.etasje sidebygning		Vannrør	13	
		Innredning	13	
Kjøkken - Kjøkken hovedbygning		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Vannrør	13	
		Innredning	13	
Kjøkken - Kjøkken 1.etasje sidebygning		Helhetsvurdering	13	Kr 100 000 - 300 000
Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom 1.etasje sidebygning		Helhetsvurdering	14	
Øvrige rom - Sidebygning		Overflater gulv	14	
		Innerdører	14	
Øvrige rom - Hovedbygning		Overflater himling	14	
		Overflater gulv	14	
		Innerdører	14	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller Sidebygning		Overflater gulv	15	
		Innerdører	15	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	15	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller hovedbygning		Helhetsvurdering	15	
Loft - uinnredet / råloft - Sidebygning		Overflater vegger/undertak	16	Kr 50 000 - 100 000

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Loft - uinnredet / råloft - Hovedbygning		Inspeksjonsmulighet	16	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Sidebygning		Ildsteder inne i boligen	16	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper - Hovedbygning		Innvendige trapper	17	
Innvendige trapper - Sidebygning		Innvendige trapper	17	
Etasjeskiller - 2.etasje sidebygning		Skjevhetmåling	17	
Etasjeskiller - 1.etasje hovedbygning		Skjevhetmåling	17	
Etasjeskiller - 2.etasje hovedbygning		Skjevhetmåling	18	Kr over 300 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedbygning		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	18	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Sidebygning		Hovedstoppekran	19	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	19	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	19	Kr 0 - 10 000
Elektrisk anlegg - Hovedbygning		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	19	
Elektrisk anlegg - Sidebygning		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	20	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Sidebygning		Helhetsvurdering	20	Kr 10 000 - 50 000
Dører og vinduer - Hovedbygning		Vinduer	21	
		Dører	21	
Dører og vinduer - Sidebygning		Vinduer	21	Kr 100 000 - 300 000
Yttertak - Sidebygning		Helhetsvurdering	22	Kr 100 000 - 300 000
Balkonger, terrasser, veranda etc - Sidebygning		Helhetsvurdering	22	Kr 50 000 - 100 000
		Helhetsvurdering		
Utvendige trapper - Sidebygning		Helhetsvurdering	22	
Grunnmur, fundamenter - Hovedbygning		Grunnmur	23	
Grunnmur, fundamenter - Sidebygning		Grunnmur	23	
Drenering - Hovedbygning		Helhetsvurdering	23	Kr 100 000 - 300 000
Drenering - Sidebygning		Terrengfall fra grunnmur	24	
		Fuktsikring av grunnmur	24	
		Bortledning av takvann	24	
Stikkledninger og tanker - Hovedbygning		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	24	
		Annet	24	
Stikkledninger og tanker - Sidebygning		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	24	
		Annet	24	
Frittstående byggverk - Frittstående garasje		Helhetsvurdering	24	Kr 100 000 - 300 000

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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)					
Hovedbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	47			47	
	Boder				
1.etasje	111			111	77
	Entré, kjøkken, stue, soverom				Terrasse
2.etasje	83			83	
	Gang, bad, tre soverom				
SUM	241			241	77
<b>Total bruksareal: 241 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Sidebygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	93			93	
	Gang, tre boder, bad, rom benyttet som kjellerstue				
1.etasje	100			100	
	Entré, gang, stue, soverom, kjøkken, bad, wc-rom				
2.etasje	99			99	
	Stue/kjøkken, tre soverom, bad				
SUM	292			292	
<b>Total bruksareal: 292 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		24		24	
		Garasjerom			
SUM		24		24	
<b>Total bruksareal: 24 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

### Hovedbygning:

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 77 m2 (TBA).

Eneboligen inneholder 194 m2 P-ROM og 47 m2 S-ROM.

### Sidebygning:

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

Terrasse i 1.etasje oppmålt til 25 m2 (TBA).

Boligen har et loft på 39 m2 Gulvareal (GUA).

Eneboligen inneholder 228 m2 P-ROM og 64 m2 S-ROM. Sekunderrom omfatter innvendige boder og kott.

### Låve:

Låven er oppmålt til ca 684 m2 (BRA). Låven er ikke tilstandsvurdert.

# Rapport

## Våtrom - Bad 1.etasje sidebygning

Bad fra byggeår. Malt betonggulv. Malte veggflater. Malt himlingflate. Gulvmontert badekar med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering TG3. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på synlige overflater. Fallforhold i sluksonen fører ikke til utilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Usikkerhet knyttet til overgang mellom sluk/membran. Utilfredsstillende ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 55,8 %, temperatur 15,5 grader C og duggpunkt 6,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt, Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må på bregnes tiltak.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total renovering av våtrom.  
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Våtrom - Vaskerom 1.etasje hovedbygning

Vaskerom med ukjent alder. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Malte veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servantskap med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: stedvis manglende ferdigstilling, naturlig ventilasjon, usikkerhet rundt overgang sluk/membran.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Våtrom - Bad 2.etasje hovedbygning

Bad med ukjent alder. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingflate med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil over servant med overlys. Dusjnise med dusjbatteri. Badekar med dusjbatteri. Innebygget sisterner med vegghengt klosett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner


 TG i Overflater himling | Himlingflate har stedvis noe malingslitasje.

 TG 2 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 3 Overflater gulv | Det registreres betydelig bomlyd og flere løse gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet tyder på underliggende feil som i de fleste tilfeller er betydelige. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres slik at årsaker og eksakt tilstand kan kartlegges. Strakstiltak bør iverksettes.


Det er riss/sprekker i gulvfliser ved badekar. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger ved dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.  
Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner | Våtrommet har vegger av tømmer og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

## Våtrom - Bad 1.etasje hovedbygning

Bad med ukjent alder. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte og panel kledde veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant med overlys. Dusjnise med innfellbare glassdører og dusjarmatur. Gulvmontert toalett.

 TG 2 Helhetsvurdering | TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: bomlyd i gulvfliser, uegnede materialer i våtsone, manglende ventilasjon, usikkerhet rundt overgang sluk/membran, himlingens slitasjegrad,

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.


Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Våtrom - Bad 2.etasje sidebygning


Bad renoveret i 2017. Alder er hentet fra datostempling i sluk. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte og panel kledde veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant. Dusjnische med innfellbare glassdører og dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.

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

Overflater himling - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 TG i Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 40,9 %, temperatur 19,6 grader C og duggpunkt 6,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2 Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Sanitærutstyr / innredning

Speilskap har skader/høy slitasjegrad. Innredning skiftes ut.

Overflater vegger


Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis panel. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn 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.

## Våtrom - Bad kjeller sidebygning

Bad med ukjent alder. Flislagt gulv med elektrisk. Malte veggflater. Malt himlingflate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Dusjnische med dusjforheng og dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil i vegg.

 TG 3 Helhetsvurdering


TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: manglende tettesjikt, naturlig ventilasjon, høy slitasjegrad på overflater, røroppleggets høye alder, utettheter i overgang sluk/gulv, omfattende bomlyd i gulvfliser.


Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Instrumentet viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktskade i veggen/etasjeskilleren.

Totalrehabilitert av våtrom må påregnes.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Kjøkken - Kjøkken 2.etasje sidebygning

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2022. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonstopp. Mekanisk kjøkkenventilator. Integrrert komfyr. Frittstående oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk


 **TG 2**

Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.  Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater.

## Kjøkken - Kjøkken hovedbygning

Kjøkken med profilerte fronter fra 2012. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonstopp. Mekanisk kjøkkenventilator. Integrrert oppvaskmaskin. To Integrerte komfyrer. Frittstående kjøleskap med frysedel. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstoppventil. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himlingflate med downlights.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2**

Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

## Kjøkken - Kjøkken 1.etasje sidebygning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte og profilerte fronter fra byggeår. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra byggeår. Benkeplater av laminat og børstet stål. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Vannrør av kobber fra byggeår. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malt himlingflate.

 **TG 3** **Helhetsvurdering**  
TG 3 er valgt på hele kjøkkenet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Kjøkkenet har behov for total fornying.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000


## Toalettrom (Ikke våtrom) - Wc-rom 1.etasje sidebygning

Wc-rom med ukjent alder. Gulvflate belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingflate. Gulvmontert servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Innebygget sistene med vegghengt klosett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke røropplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige feil eller skader på befaringstidspunktet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---	------------------	---

## Øvrige rom - Sidebygning

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Panel kledd og malte veggflater. Slette innerdører. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegger.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon
---	--


 TG i	Overflater vegger	Veggoverflater har stedvis noe bruksslitasje.
---	-------------------	---

 TG 2	Overflater gulv	Gulvflater i 1.etasje har høy slitasjegrad.
---	-----------------	---

	Innerdører	Enkelte innerdører 1.etasje har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.
--	------------	---

## Øvrige rom - Hovedbygning

Gulvflater belagt med steinheller og laminat. Elektriske gulvvarme i stue og kjøkken, Malte veggflater. Malte himlingsflater. Hvite profilerte innerdører. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Overflater vegger - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner
---	---

 TG 2	Overflater himling	Himlingsflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	--------------------	--

	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------	--

	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.
--	------------	--

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller Sidebygning

Malte og parkett belagt gulvflater. Malte og panel kledde veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte innerdører. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger og vinduer.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

### TG 2

Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Innerdører bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	<p>Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er 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.</p> <p>Fuktindikatorinstrument viser utslag som innebærer at fuktskade i utlektet kjellervegg ikke kan utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.</p>

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller hovedbygning

Uinnredet grovkjeller. Gulvflater av grovbetong. Veggflater av ubehandlet lettklinkerblokker. Panel kledde himlingsflater.

### TG 2

Helhetsvurdering	<p>Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.</p> <p>Hulltaking er ikke utført fordi utført vegg har synlige fuktskjolder/merker. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.</p> <p>Ingen/dårlig ventilasjon. Konsekvens er fare for kondens/muggsopp. Tilfredsstillende ventilasjon må etableres.</p>
------------------	---




## Loft - uinnredet / råloft - Sidebygning

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftstrapp.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk	
 TG i	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 3	Overflater vegger/undertak	Det er påvist fuktskader i undertak. Årsak er vurdert å være taklekkasje. Tiltak for å stoppe fuktilførsel må påregnes. Overflater må fornyes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak må derfor påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

## Loft - uinnredet / råloft - Hovedbygning

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftstrapp.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk	
 TG i	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	Inspeksjonsmulighet	Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilstrekkelig tilkomst bør etableres.

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

Skorstein fra byggeår. Peisovn i kjellerstue, peis i 1. etasje og peisovn i 2. etasje.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Skorsteiner inne i boligen	
 TG i	Skorsteiner inne i boligen	Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.
 TG 3	Ildsteder inne i boligen	Avstand fra ildsted til brennbart materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftsstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

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


---

Skorstein fra byggeår. Peisovn i stue. Peis i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

 TG i Skorsteiner inne i boligen | Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.

 TG i Ildsteder inne i boligen | Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Ildsted er ikke funksjonstestet. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.

## Innvendige trapper - Hovedbygning

---

Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

 TG 2 Innvendige trapper | Trappen har ikke håndløper på begge sider.

## Innvendige trapper - Sidebygning

---

Innvendig trapp av betong mellom etasjene.

 TG 2 Innvendige trapper | Trappen har ikke håndløper på begge sider.

## Etasjeskiller - 2.etasje sidebygning

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er utført kryssmåling i stue/kjøkken.

 TG 2 Skjevhetmåling | Skjevhetmåling utført i stue/kjøkken viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 15 mm.

## Etasjeskiller - 1.etasje hovedbygning

---


Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er utført kryssmåling i stue.

 TG 2 Skjevhetmåling | Skjevhetmåling utført i stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 16 mm.

## Etasjeskiller - 2.etasje hovedbygning

---

Det er utført skjevhetmåling i gang og soverom.

 TG 3	Skjevhetmåling	Skjevhetmåling utført i gang viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 70 mm. Skjevhetmåling utført i soverom viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 50 mm. Sjablommessig prisanslag: kr over 300 000
---	----------------	---

## Etasjeskiller - 1.etasje sidebygning

---

Etasjeskille av betong. Det er utført skjevhetmåling i stue og kjøkken.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Skjevhetmåling	
 TG i	Skjevhetmåling	Skjevhetmåling utført i stue viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 11 mm. Skjevhetmåling utført i kjøkken viser at forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 9 mm.

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




---

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synelige avløpsrør av plast. Fordelerstamme for vann i kjeller. Hovedstoppekran på fordelerstamme. Varmtvannsbereider på 263 liter med ukjent alder. Stakeluke i kjeller. Boligen har luft til luft varmepumpe.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	
 TG i	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det er ikke observert synlige skader eller andre avvik. Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er fagkyndig person.
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Rør i rør vannrør er ikke forsvarlig festet.

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

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Fordelerstamme for vann i kjelleren. Fordelerskap for vann i bad 2. etasje. Hovedstoppekran på fordelerstamme. Stakeluke i kjeller. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2008 i kjeller. Luft til luft varmepumpe.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)				
 TG 2	<table><tr><td>Hovedstoppekran</td><td>Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</td></tr><tr><td>Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)</td><td>Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.</td></tr></table>	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.				
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.				
 TG 3	<table><tr><td>Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)</td><td>Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.  Det er observert lekkasje fra rør i himling ved dør til kjellerstue. Tiltak for å stoppe lekkasje/utbedre skade må påregnes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak, omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000</td></tr></table>	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.  Det er observert lekkasje fra rør i himling ved dør til kjellerstue. Tiltak for å stoppe lekkasje/utbedre skade må påregnes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak, omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000		
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.  Det er observert lekkasje fra rør i himling ved dør til kjellerstue. Tiltak for å stoppe lekkasje/utbedre skade må påregnes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak, omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000				
 TGIU	<table><tr><td>Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)</td><td>Varmepumpe var på befaringstidspunktet demontert. Den har derfor ukjent funksjonalitet og tilstand.</td></tr></table>	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Varmepumpe var på befaringstidspunktet demontert. Den har derfor ukjent funksjonalitet og tilstand.		
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Varmepumpe var på befaringstidspunktet demontert. Den har derfor ukjent funksjonalitet og tilstand.				

## Elektrisk anlegg - Hovedbygning

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 bygningsfaglige 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 sikringssskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: ja

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.

Sikringssskap med automatsikringer i kott 2. etasje. boligen har delvis skjult/åpent elektrisk anlegg.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).
---	--	--

## Elektrisk anlegg - Sidebygning

---

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 sikringskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: ja

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

Sikringskap med automatsikringer i 2. etasje. Boligen har har åpnet elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Sidebygning

---

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående trepanel. Belistning, hjørnekasser, forkantbord og vindskier av tre.



TG 3

Helhetsvurdering

Yttervegger i sin helhet har stort etterslep på vedlikehold, med påviste skader/råteskader som må utbedres. Følgeskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelse og kartlegging av omfanget. Det kan ikke utelukkes at det kan komme ytterligere kostnader. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Hovedbygning

---

Yttervegger av tømmer utvendig kledd med stående trepanel. Belistning, hjørnekasser, forkantbord og vindskier av tre.




TG 1

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning




## Dører og vinduer - Hovedbygning

Boligen har ytterdør av tre med enkelt glass med ukjent alder. Terrassedør med karmen av tre med to-lags glass fra 2015. Vinduer med karmen av tre med to-lags glass med ukjent alder, 1976, 1991 og 2010.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. 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	Ytterdører 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.

## Dører og vinduer - Sidebygning

Boligen har ytterdør av to-lags glass fra 2015 og ukjent alder. Ytterdør av tre med ukjent alder. Terrassedør med karmen av tre med to-lags glass fra 2015. Vinduer med karmen av tre med to enkle glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre med to-lags glass fra 1979, 1983, 2001, 2005, 2006.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Dører	
 TG i	Dører	Ytterdører er av eldre dato, og 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.
 TG 3	Vinduer	Det ble stedvis påvist punkterte glass/vinduer. Utskifting av glass anbefales.  Tg 3 gjelder eldre vinduer fra byggeår, 1979 og 1983 bærer preg av høy slitasje. Utskifting må påregnes.  Forøvrig ingen merknader på øvrige vinduer.  Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Yttertak - Hovedbygning

Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål.

 TGIU	Helhetsvurdering	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
---	------------------	---

## Yttertak - Sidebygning

---

Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål.



TG 3

Helhetsvurdering

Taktekkingen bærer preg av høy alder og høy slitasje. Det er påvist utettheter/skader. Taktekking må fornyes, skader må utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Sidebygning

---

Utgang fra gang 2. etasje til balkong på 4m2. Bærende konstruksjoner av tre belagt med plater. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til ca 84 cm.



TG 3

Helhetsvurdering

Balkong / Veranda / Terrasse er i dårlig stand. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Sidebygning

---

Utgang fra soverom til terrasse på m2. Bærende konstruksjoner av tre belagt med spalte gulv. Rekkverk av tre. Utebelysning og stikkontakter.



TG 2

Helhetsvurdering

Balkong/veranda/terasse har aldri slitasjer mht alder på elementet. Vedlikehold anbefales.

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Hovedbygning

---

Utgang fra kjøkken til terrasse på m2. Bærende konstruksjoner av tre belagt med spalte gulv. Rekkverk av tre. Utebelysning og stikkontakter. Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

## Utvendige trapper - Sidebygning

---

Utvendig trapp for adkomst.



TG 2


Helhetsvurdering

Skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Grunnmur, fundamenter - Hovedbygning

---

Grunnmur i sparesteinsmur.

 TG 2	Grunnmur	Grunnmur har høy alder og pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornying av overflate og fuger må påregnes oftere på slike grunnmurskonstruksjon.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

## Grunnmur, fundamenter - Sidebygning

---


Grunnmur og bærende konstruksjoner i lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornying av overflate må påregnes.  Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved vindu i . Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

## Drenering - Hovedbygning


---


Dreneringen er fra ukjent årstall.

 TG 3	Helhetsvurdering	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" under avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
---	------------------	---

## Drenering - Sidebygning


Dreneringen er fra ukjent årstall.  
Tilnærmet flat tomt.

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

 <b>TG 2</b>	Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen.
	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.


## Stikkledninger og tanker - Hovedbygning

Boligen har private stikkledninger med ukjent alder tilknyttet kommunalt vann.  
Utvendig avløpsledning med ukjent alder tilknyttet minirensesanlegg fra 2014

 <b>TG 2</b>	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tiltak anbefales.
	Annet	Boligen er tilknyttet privat minirensesanlegg. Det foreligger dokumentasjon.


## Stikkledninger og tanker - Sidebygning

Boligen har private stikkledninger med ukjent alder tilknyttet kommunalt vann.  
Utvendig avløpsledning med ukjent alder tilknyttet minirensesanlegg fra 2014.

 <b>TG 2</b>	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tiltak anbefales.
	Annet	Boligen er tilknyttet privat minirensesanlegg. Det foreligger dokumentasjon.

## Frittstående byggverk - Frittstående garasje

Frittstående garasje på 24 m2. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Takkonstruksjonen av saltaksform.

 <b>TG 3</b>	Helhetsvurdering	Frittstående garasje. Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--	------------------	---

## Branntekniske vurderinger - Hovedbygning

---

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

## Branntekniske vurderinger - Sidebygning

---

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: nei

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

Kommentar til rømningsveier:

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

## Rom for varig opphold - Hovedbygning

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til ca: kjeller: 1,99-2,28 meter. 1. etasje: 2,19-2,37 meter. 2. etasje: 2,30-2,41 meter.

## Rom for varig opphold - Sidebygning

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen til ca: kjeller: 2,08-2,09 meter. 1. etasje: 2,31-2,40 meter. 2. etasje: 2,28-2,36 meter.

# Sjekkliste dokumentasjon

## Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeid i forbindelse med oppussing av leilighet 2.etasje i sidebygning datert 25.03.2021. Dokumentasjon foreligger hos selger.  Fremlagt faktura vedrørende bytte av varmtvannbereder og montering av utekran hovedbygning datert 02.09.2021. Dokumentasjon foreligger hos selger.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.04.2009 , arbeidene gjelder montering ny kurs for varmepumpe i sidebygning. Dokumentasjon foreligger hos selger.  Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 19.01.2011 , arbeidene gjelder bytte inntaksboks og trakteledding med tilhørende 3x63A kortslutningsvern på loft. Ny 10A kurs til kjøkken 2.etasje i sidebygning. Dokumentasjon foreligger hos selger.  Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.04.2011 , arbeidene gjelder montere stikkontakt for oppvaskmaskin i sidebygning. Dokumentasjon foreligger hos selger.  Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 04.06.2012 , arbeidene gjelder sjekke av elektrisk anlegg i hovedbygning, sidebygning og låve. Dokumentasjon foreligger hos selger.  Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 03.05.2021 , arbeidene gjelder el installasjoner i stue, soverom, gang og kjøkken i hovedhus. Dokumentasjon foreligger hos selger.  Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 16.09,2022 , arbeidene gjelder montere lader for el-bil hovedbygning. Dokumentasjon foreligger hos selger.  Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.12.2024 , arbeidene gjelder diverse elektrikerarbeid i hovedbygning. Dokumentasjon foreligger hos selger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 14.12.2023. Sak avsluttet. Dokumentasjon foreligger hos selger.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt ferdigattest vedrørende 1.etasje sidebygning, datert 31.10.1977.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 17.12.2024.

## 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 lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og 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.

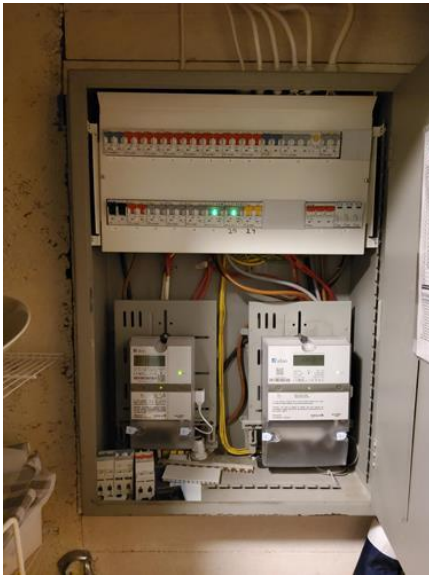
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

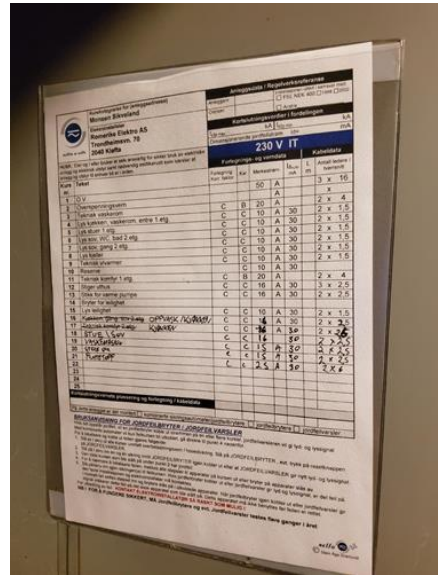
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap sidebygning ]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sidebygning ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.etasje sidebygning ]



Helhetsvurdering - [Sluk bad 1.etasje sidebygning ]



Helhetsvurdering - [Sluk bad 1.etasje hovedbygning ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.etasje hovedbygning ]

