

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Nordheimvegen 8 A og B
2170 FENSTAD
Gnr./Bnr.: 14/86
Nes kommune

Areal

Tomannsbolig 8 A
Bruksareal: 113 m² (BRA-i: 84 m²)
Tomannsbolig 8 B
Bruksareal: 147 m² (BRA-i: 118 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 260 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Pål Einar Sommeling

Mobil: 98695172

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, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. 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
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- 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	15.01.2026
Referansenummer	15065535
Meglerforetakets oppdragsnummer	20-24-0329
Hjemmelshaver/selger	KJELL SMEDSRUD/OLA SMEDSRUD
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Kjell og Ola Smedsrud
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	+5 °C
Rapportdato	21.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Nordheimvegen 8 A og B
Postnummer/sted	2170 FENSTAD
Kommune	3228 - Nes
Gnr./Bnr.:	14/86
Tomt	Eiet tomt: 1 457,1 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig 8 A	2004		
Tomannsbolig 8 B	1958	1978	

Byggemåte

Hel vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Grinder/Fenstad i Nes kommune. Felles tomt opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning og grusbelagte arealer bestående av innkjøring til garasje/gårdsplass samt gangbaner. Tomannsboligen har også frittstående garasjebygning, bestående av garasje og boder. Garasje blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Terrasser blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal).

Boligbygning over 2 og 3 plan. 8 A består i 1.etasje av entre, baderom, trapperom, kjøkken og spisestue/stue. Loftsetasje inneholder trapperom/loftstue og 2 soverom. 8 B har kjelleretasje. 1.etasje består av vindfang, gang/trapperom, baderom, kjøkken, spisestue/stue og soverom. Loftsetasje inneholder av trapperom/gang, loftstue og 2 soverom samt kott. Gulvflater med laminat, parkett, tregulv, gulvbelegg og fliser. Trepanel, platekledning og malte overflater på vegger. Trepanel, platekledning og malte overflater i skråtak og i himlinger. Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter. 2 baderom. Utgang fra spisestue/stuer til terrasser.

Boligen ble oppført i 1958, tilbygget i 1978 og 8 A i 2004. Gulvflater i kjeller av mur og etasjeskillere av betong/tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av støpt plate på mark samt grunnmur og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltak og pulttaks form utvendig tekket med betongtakstein. Oppvarming med elektrisitet og gulvvarme, kombinert med peisovner i spisestue/stuer. Parkering i garasje og på innkjøring/gårdsplass på felles eiendom.

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 - Baderom 8 A		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	9	
Våtrom - Baderom 8 B		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - Kjøkken 8 A		Vannrør	10	
		Varmtvannsbereder	10	
		Innredning	10	
Kjøkken - Kjøkken 8 B		Overflater himling	10	
		Overflater gulv	10	
		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Øvrige rom		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 200 000
Krypekjeller		Helhetsvurdering	11	Kr 50 000 - 100 000
Loft - innredet		Overflater himling/undertak	12	
		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
Loft - uinnredet / råloft		Inspeksjonsmulighet	12	
Etasjeskiller - Loftsetasje 8 B		Skjevhetmåling	13	
Etasjeskiller - 1.etasje 8 B		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Annet	15	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Takvinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak - Hovedtak		Helhetsvurdering	15	
Grunnmur, fundamenter		Annet	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	Kr 100 000 - 300 000
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	17	Kr 50 000 - 100 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig 8 A	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	30			30	
	Trapperom/loftstue og 2 soverom.				
1.etasje	54			54	21
	Entre, badерom, kjøkken, trapperom og spisestue/stue.				Terrasse.
Felles garasje		29		29	
		Halvpart av felles garasje.			
SUM	84	29		113	21
Total bruksareal: 113 m²					

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig 8 B	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	42			42	
	Trapperom/gang, loftstue og 2 soverom.				
1.etasje	76			76	26
	Vindfang, gang/trapperom, baderom, kjøkken, spisestue/stue og soverom.				Terrasse.
Felles garasje		29		29	
		Halvpart av felles garasje.			
SUM	118	29		147	26
Total bruksareal: 147 m²					

Kommentar til areal

Loftsetasjer har en total gulvflate (GUA) på 41 (8 A) og 59 (8 B) m², men grunnet skråtak/takhøyder lavere enn 1,90 meter er kun 30 og 42 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 28 m².

Tomannsboligen har også frittstående garasjebygning, bestående av garasje og boder. Garasje blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Terrasser blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal og balkong og terrasseareal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

Til informasjon inneholder boligen 202 m² P-ROM etter tidligere NS 3940 (kun til bruk for prisstatistiske beregninger/sammenligninger).

Rapport

Våtrom - Baderom 8 A

Baderom fra 2004. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Overskap, speil samt belysning med stikkontakt på vegg. Frittstående toalett. Dusjnisje med vegg av glassbyggerstein og ett-greps armatur med hånddusj samt stang med forheng. Opplegg for vaskemaskin og dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil med vifte på yttervegg. Platekledning i skråtak og i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra veggpunkter for rør i rør system, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i entre, på vegg mot baderom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Overflater gulv	Det ble observert stedvis "bom" i gulvfliser, spesielt foran toalett samt ved dør. Dette kan innebære at fliser har manglende vedheft til underlaget.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Alder på våtrommet/sluk tilsier aktsomhet med henhold til at tetthet ikke kan garanteres med hensyn til fuktgjennomgang i våtrommets membransjikt (overgang membran/slukmansjett og klemring).
		Sanitærutstyr / innredning	Innredning har stedvis skader/fuktsvelling langs underkant av fronter mot dusjnisje.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering (kjøkkeninnredning/tekniske installasjoner og yttervegger, på tilstøtende vegger). TG 2 er valgt for å belyse at konstruksjonen kan ha fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble utført i våtsone (rundt/under armatur).

Våtrom - Baderom 8 B

Baderom fra 1978, sluk av typen plast. Gulvflater med gulvbelegg samt gulvvarme og baderomsplater på vegger. Høyskap og innredning med servant med ett-greps armatur. Speil samt belysning på vegg. Frittstående toalett. Dusjhjørne med buede dører og ett-greps armatur med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og dobbel stikkontakt på vegg. Avtrekksventil med vifte på yttervegg. Platekledning i skråtak og i himling. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen kobber, i innredning. Avløpsrør av typen pvc.

	TG 3	Helhetsvurdering	TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av slukets høye alder og generelt høy slitasjegrad både på gulv, vegger og for tekniske installasjoner. På befaringstidpunkt ble i tillegg følgende avvik registrert. Gulvoverflater har motfall på +3 mm fra gulv utenfor dusjhjørne og mot dør, (selv om den totale høydeforskjell til slukrist er 10 mm). Gulvbelegg har sprekk/hull i sveiset skjøl. Baderomsplater har riss/sprekker samt slitasje i enkelte plateskjøter. Himlingsplater har skader/malingsavflassing på overflater. Kostnader for utbedrende tiltak må påregnes innen relativt kort tid. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering (yttervegg og brannskillevegg mot 8 A, på tilstøtende vegger). Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik, er TG 3 valgt for å belyse at konstruksjonen kan ha fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS 2. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade. Fuktsøk ble utført i våtsone (rundt/under armatur). Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--	------	------------------	--

Kjøkken - Kjøkken 8 A

Gulvflater med laminat. Tapet og malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, overskap med belysning under og ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Laminert benkeplate med skyllekum og oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser over benkeplate og 2 doble stikkontakter på vegg samt dobbel stikkontakt i lysarmatur. Frittstående komfyr. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Platekledning i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen kobber og typen rør i rør system, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Varmtvannsbereder fra 2004 på 116 L. er plassert i hjørne av innredning.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet



TG i

Informasjon

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



TG 2

Vannrør

Vannrørene av typen rør i rør system er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Varmtvannsbereder

Alder på varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av eraringsbasert funksjonstid og av den grunn heftes det usikkerhet til restlevetiden. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Bereder er også tilkoblet med stikkontakt. Noe som kan generere fare for varmegang. Bereder må tilkobles via fast koblingsboks/servicebryter. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer stedvis preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kjøkken - Kjøkken 8 B

Gulvflater med laminat. Malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, overskap med belysning under og ventilator tilkoblet avtrekkskanal (i luftpipe). Laminert benkeplate med skyllekum og oppvaskkum med ett-greps armatur. Platekledning over benkeplate og 2 doble stikkontakter i lysarmaturer. Frittstående komfyr. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen fleksi og typen kobber med stoppekran, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc.



TG 1

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

Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Annet



TG i

Informasjon

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



TG 2

Overflater himling

Himlingsflater har stedvise riss samt lokal slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Gulvoverflater bærer stedvis preg av høy slitasje. Tiltak bør påregnes.

Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer stedvis preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater med laminat, parkett, tregulv, gulvbelegg og fliser. Trepanel, platekledning og malte overflater på vegger. Trepanel, platekledning og malte overflater i skråtak og i himlinger, med downlights i enkelte rom (kun i 8 A). Innerdører har glatte og profilerte dørblader. Garderobeskap på enkelte rom. Utgang fra spisestue/stuer til terrasser. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

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

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

 TG i	Ventilasjon	Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstillende ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.
 TG 2	Overflater gulv	TG 2 gjelder stedvis slitasje på gulvoverflater samt lokal knirk i enkelte gulvoverflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjelleretasje delvis under terreng.

 TG 3	Helhetsvurdering	Kjelleretasjen har vegger under bakkenivå som stedvis er utlektet/påforet fra grunnmuren (tresonittplater). Ventilasjonen er også vurdert til å ikke være tilstrekkelig. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt/kondensproblematikk. Det er observert omfattende fuktighet i kjelleretasje. Stor sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak/omfang og utbedrende tiltak må derfor påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 200 000
---	------------------	--

Krypekjeller

Krypekjeller under deler av 8 B (under vindfang, bad og soverom). Ingen adkomst til krypekjeller.

 TG 3	Helhetsvurdering	Krypekjeller har ingen adkomst for inspeksjon. På bakgrunn av at det er observert omfattende fuktproblematikk i kjeller er det derfor svært sannsynlig at krypekjeller har tilsvarende forhold. Erfaringsmessig er krypekjellere en risikokonstruksjon knyttet til fukt og skader. Det må derfor etableres en tilfredsstillende inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet, regelmessig ettersyn anbefales. Utbedrende tiltak må påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---	------------------	--

Loft - innredet

Loftsetasjer er innredet og består i 8 A av trapperom/loftstue og 2 soverom, 8 B inneholder trapperom/gang, loftstue og 2 soverom samt kott. Gulvflater med tregulv og gulvbelegg. Trepanel, platekledning, tapet og malte overflater på vegger. Trepanel, platekledning og malte overflater i skråtak og i himlinger.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflater vegger - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon

 **TG i** Ventilasjon

	Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstillende ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.
--	--

 **TG 2**

Overflater himling/undertak	Det ble registrert fuktskjolder/merker etter fuktgjennomtrengning i undertak i kott innenfor soverom i 8 B. Skyldes utett takteking. Tiltak for å stoppe lekkasjer må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.
Overflater gulv	TG 2 gjelder stedvis slitasje på gulvoverflater samt lokal knirk i enkelte gulvoverflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Kryploft med adkomst fra luker i himlinger i entre og soverom i 8 A og på soverom i 8 B. Luker har ikke stiger. Kryploft av typen kaldtloft. Det er ikke etablert gulv på kryploft. Luke i 8 B er fastskrudd, inspeksjon på dette kryploftet er derfor ikke utført.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

 **TG 2** Inspeksjonsmulighet

	Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft i 8 B. 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. Tilfredsstillende tilkomst bør etableres.
--	--

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

Peisovner med glassfronter i spisestue/stuer. Pipeløp av typen Leca-elementer og teglstein.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

 **TGIU** Annet

	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.
--	---

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre, i malt/lakket utførelse. Trinn er stedvis belagt med gulvbelegg. Rekkverk av tre, i malt/lakket utførelse.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Konsekvens er at rekkverk og håndløper ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Mellomrom mellom spiler i rekkverk og trappetrinn har stedvis for stor avstand (maksimum 100 mm). Håndrekke skal monteres på begge sider av hele trappeløp (grunnet krav til universell utforming, uavhengig av byggeår). Om trappen oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller - Loftsetasje 8 B

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Loftstue og soverom.

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

 **TG i** Informasjon Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Loftstue 24 mm. Soverom 5 mm.

 **TG 2** Skjevhetsmåling Det er målt skjevheter i loftstue i 8 B utover 10 millimeter innenfor 2 meter. Det gis derfor TG 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 24 mm. Det er målt mellom vegg mot soverom og tilstøtende vegg. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Etasjeskiller - 1.etasje 8 B

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Spisestue og stue.

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

 **TG i** Informasjon Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Spisestue 14 mm. Stue 13 mm.

 **TG 2** Skjevhetsmåling Det er målt skjevheter i spisestue og i stue i 8 B utover 10 millimeter innenfor 2 meter. Det gis derfor TG 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 14 mm i spisestue og 13 mm i stue. Det er i spisestue målt mellom åpning mot stue og tilstøtende vegg. I stue er det målt mellom vegg mot gang/trapperom og tilstøtende vegg. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

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

Vannrør av typen fleksi, kobber og typen rør i rør system. Delvis synlig på badet, i kjeller og i kjøkkeninnredninger. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i entre i 8 A. Avløpsrør av typen pvc. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i boligene. Varmtvannsberedere fra 2004 på 116 L. (8 A) og bereder fra 2008 på 194 L. (8 B) er plassert i hjørne av kjøkkeninnredning og i kjeller. Boligene har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra badet samt fra kjøkken. Røykvarslere er montert i himlinger.

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 TG i	Stakeluke	Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i boligene. Tilkomst bør etableres.
---	-----------	--

 TG i	Ventilasjon	Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.
---	-------------	--

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG 2 gis på resterende skjulte vannrør av typen kobber fra byggeår (i 8 B) som er vurdert til å være passert med mer enn 50% av eraringsbasert funksjonstid og av den grunn heftes det usikkerhet til fremtidig funksjonstid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker fremtidig funksjonstid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Alder på varmtvannsberedere har passert mer enn 50% av eraringsbasert funksjonstid og av den grunn heftes det usikkerhet til restlevetiden. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Begge beredere er også tilkoblet med stikkontakt. Noe som kan generere fare for varmegang. Bereder må tilkobles via fast koblingsboks/servicebryter. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Elektrisk anlegg - EI-anlegg

Elektrisk anlegg er hovedsakelig av typen skjult samt noe åpent anlegg. Sikringsskap har automatsikringer. Skap for 8 A er plassert i entre i 1. etasje. Skap for 8 B er plassert i trapperom/gang i loftsetasje. Hovedbryter for 8 A har 3 x 40 Amp. Hovedbryter for 8 B har 2 x 40 Amp. Til informasjon har det elektriske anlegget vært gjenstand for en overfladisk visuell kontroll, hovedsakelig på utkikk etter løse ledninger og eventuell berøringsfare.

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: 2004 og 2010.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmegang 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

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvens er at forholdet tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger og bærende konstruksjoner av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

 **TG 2** Annet TG 2 gjelder kun stedvise råteskader langs underkant av enkelte kledningsbord på nordøstvendt fasade. Utbedrende tiltak må påregnes.

Dører og vinduer

Vinduer i kjeller av eldre type med trerammer har 1+1 lags glass. Vinduer fra 1978, 1997, 2001, 2015 og 2022 med trerammer har 2 lags glass. Takvinduer fra 2004 og 2022 med trerammer og pvc-rammer har 2 og 3 lags glass. Terrassedør av eldre type av tre samt terrassedør fra 2001 med trerammer har 2 lags glass. Entredører av typen tre samt trefiber har glassfelt.

 TG 2	Vinduer	TG 2 gjelder vinduer fra 1997 og eldre. Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens vinduer har. Enkelte vinduer har i tillegg mindre råteskader. Gjenværende fremtidig funksjonstid anses derfor å være redusert/usikker. Utskiftning må påregnes.
	Takvinduer	Det gjøres spesielt oppmerksom på at anbefalt brukstid for tettesjikt/fuktsikring rundt takvindu i 8 A har passert erfaringsbasert funksjonstid. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er fremtidig funksjonstid usikker. Kostnader for utbedringer/utsiftninger må påregnes innen rimelig tid.
	Dører	Dører er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens dører har. Terrassedør i 8 A har i tillegg fuktsvelling på nedre utvendig speilfelt. Gjenværende fremtidig funksjonstid anses derfor å være redusert/usikker. Utskiftning må påregnes.

Yttertak - Hovedtak

Takkonstruksjon av tre i saltak og pulttaks form, utvendig tekket med betongtakstein fra 1990 og 2004. Pipeløp over tak har heldekkende beslag. Det opplyses at takflater ble rengjort og behandlet med impregnering i 2017.

 **TG 2** Helhetsvurdering Slitasjegraden på taktekingen (inkl. undertak og lekter) er slik at det vurderes at tekingen har passert mer enn 50 % av eraringsbasert funksjonstid. Dette begrunnes med taktekingens alder. Det ble også observert fuktgjennomtrengning i kott i loftsetasje i 8 B. I tillegg ble det registrert synlig glippe mellom takteking og vindski/toppbord, ved hjørne av hus mot garasje. Takrenner har også synlige slitasjesymptomer. Fremtidig funksjonstid er derfor svært usikker, utbedrende tiltak må påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra spisestue/stuer til terrasser på 21 m2 (8 A) og 26 m2 (8 B). Gulvflater av terrassebord. Stedvis rekkverk av tre. Levegg av trepanel. Markiser er montert på vegg. Belysning samt stikkontakt på vegg.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Grunnmur, fundamenter

Fundament i form av støpt plate på mark og grunnmur av typen betong, fra byggeår. Stedvis malte overflater.

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

-  **TG 2** Annet
- TG 2 gjelder kun riss/sprekk i mur i 8 B.

-  **TGIU** Byggegrunn
- Byggegrunnens eksakte 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

Drenering fra byggeår. Ingen synlig grunnmurspapp langs yttervegger.

-  **TG 3** Helhetsvurdering
- Dreneringens tilstand har påvirkning på boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut fra alderen på drenssystemet. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Det viser at det ikke er en enkel vurdering og mange forhold kan ha innvirkning. Det avhenger blant annet av byggegrunnens beskaffenhet. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men dreneringen i denne bygningen vurderes være passert erfaringsbasert funksjonstid. Det er i tillegg observert omfattende fuktighet i kjelleretasje. Stor sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Utvendig fuktsikring av grunnmur er også stedvis vurdert til å ikke være tilfredsstillende. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak/omfang og utbedrende tiltak må derfor påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Stikkledninger og tanker

Stikkledninger av typen pvc, skiftet i forbindelse med tilkobling til kommunal ledning. Stakeluker for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i boliger.



TG 1

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk

Boligen har også frittstående garasjebygning på 58 m² (6,70 x 8,72 m innvendig mål). Gulvflater av betong og tilfarergulv. Yttervegger og bærende konstruksjoner av bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form, utvendig tekket med betongtakstein. Garasjen har leddport, vinduer og dør. Belysning i tak og stikkontakter på vegg.



TG 3

Helhetsvurdering

Frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er stedvis høy slitasjegrad inkludert taklekkasje som gjør at utbedrende tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Branntekniske vurderinger

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparater. I tillegg finnes utvendige brannstiger på begge gavlvegger.

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til: Kjelleretasje: 1,78 - 1,85 meter (ikke målbart). 1. etasjer har skråtak og himlinger fra 2,30 - 2,41 meter. Loftsetasjer har skråtak og himlinger fra 0,90 - 2,41 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Tegninger for 8 A er fremvist.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Dokumentasjon fra boligperm er fremvist.

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

Samsvarserklæring. Datert: 2004. Gjelder kun inntak i forbindelse med 8 A.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt og signert. Datert: 19.12.2025.

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 bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom 8 B.]



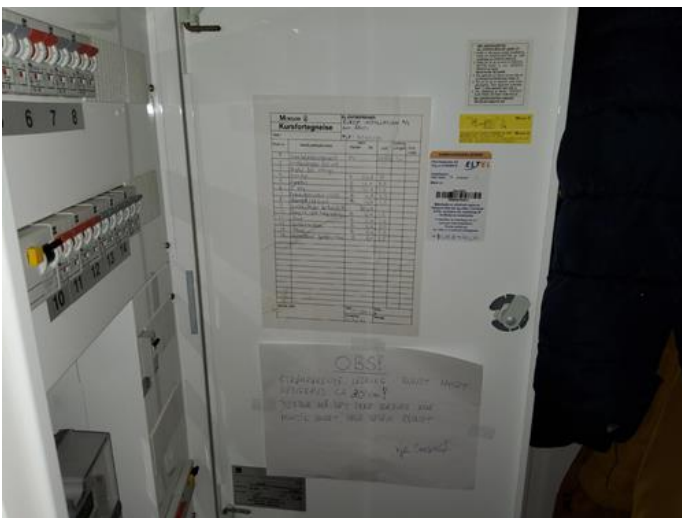
Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 8 B.]



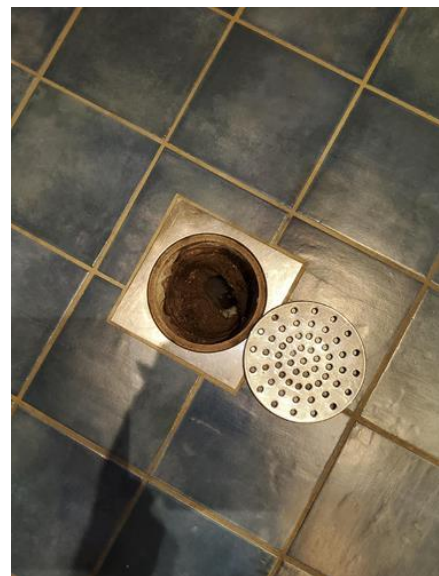
Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse 8 B.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 8 A.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse 8 A.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom 8 A, ved vaskemaskin.]



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk Baderom 8
A, i dusjnisje.]*