

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Hamangskogen 96
1338 SANDVIKA
Gnr./Bnr.: 81/46
Seksjonsnr. : 68
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 103 m²

Totalt bruksareal (BRA): 103 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

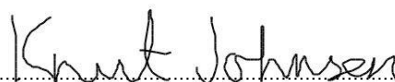
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

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	15.10.2025
Referansenummer	15076328
Meglerforetakets oppdragsnummer	2-25-0030
Hjemmelshaver/selger	Kagge Eiendom AS
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Kagge Eiendom AS
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	16.10.2025 15:30

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Hamangskogen 96
Postnummer/sted	1338 SANDVIKA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	81/46
Seksjonsnr.	68
Borettslag / Sameie	Hamangbakken Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 14300 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1984		

Byggemåte

Selveierleilighet i Hamangbakken Boligsameie beliggende i Sanvika, Bærum kommune. Sameiet består av 88 seksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, sykkelbod, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer og garasjekjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Utvendige fasader kledd med liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med brannklasse B30. Balkongdører og vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass. Oppvarming med elektrisitet.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og bod.

Utgang fra stue til sydvest-vendt balkong. Videre adkomst til utebod.

Utgang fra kjøkken til nordøst-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og utebod ved inngangsparti.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra soverom 1 og kjøkken.		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Avløpsrør	9	
		Annet	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Etasjeskiller - 2.etasje.		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
		Annet	11	Kr 0 - 10 000
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	
		Annet	11	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	99	2		101	19
	Entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken, tre soverom og bod.	Utebod.			Balkonger på 12 m2 og 7 m2.
1.etasje		2		2	
		Utebod.			
SUM	99	4		103	19
Total bruksareal: 103 m²					

Kommentar til areal

Balkong fra stue på 12 m2 (TBA). Videre adkomst til utebod på 2 m2 (BRA-e).

Balkong fra kjøkken på 7 m2 (TBA).

Utebod (merket nr. 68) ved inngangsparti på 2 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer i tillegg biloppstillingsplass (merket nr. 68) i felles garasjeanlegg.

Boligen inneholder 98 m2 P-ROM og 1 m2 S-ROM. S-ROM består av innvendig bod.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra soverom 1 og kjøkken.

Baderom oppgradert i ukjent årstall. Sluk, vann- og avløpsrør er fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Vegger med fliser/malt strie. Himling i malt mur. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Dusjkabinett. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil fra toalettrom via ventil i vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgraderinger: Lagt flis på flis og servant i 2022. Dusjkabinett fra 2025.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
	Fukt i tilliggende 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 37,9 %, temperatur 21,7 grader C og duggpunkt 6,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det er registrert sprekk på elastisk fug mellom gulv-og veggflis. Tiltak bør iverksettes ved behov. Til informasjon: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under en gulvflis ved vaskemaskin. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Sluket er fra byggeår og har ikke tilsvarende tettefunksjon som nyere type sluk innehar. Det er ikke synlig membran og det kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken

Gulvflate belagt med en-stavs laminat. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2022. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ventilator med kullfilter plassert i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper.

Oppgradering i 2022: Montert nytt armatur.

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

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

	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
--	------------------------	--

	Overflater gulv	Det er registrert enkelte hakk på laminatgulv. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------	--

 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Innredning	Det er registrert manglende elastisk fug mellom benkeplate og vegg. Kan medføre fuktskader på benkeskap. Tiltak bør iverksettes ved behov. Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom oppgradert i ukjent årstall, gulvflate belagt med en-stavs laminat. Vegger i malt strie. Himling i malt mur. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Tilførselsrør av kobber og stoppekraner plassert ved toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte i dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
---	-------------	--

Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, eller lignende forhold som utvikles over tid.
---------	---

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

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat i soverom 2 og 3. En-stavs laminat i øvrige rom. Vegger med malt strie/tapet. Himling i malt mur. Profilerte og slette innerdører. Garderobeskap i soverom 1.

Oppgradering i 2022: Lagt en-stavs laminatgulv.

Oppgraderinger i 2025: Malt samtlige vegger og himlinger. Nye innerdørblader.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

 TG 2	Overflater gulv	Laminatgulv i soverom 2 og 3 bærer preg av alder og slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Enkelte hakk på en-stavs laminat i øvrige rom.
	Innerdører	Innerdør mellom soverom 1 og bad er kappet i topp og bunn for å passe i eldre karm. Den er mer utsatt for uønsket fuktpåvirkning. Kan medføre fare for fukt/svellemerker på dørblad. Dørbladet har i tillegg kontakt med dørkarm. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Etasjeskiller - 2.etasje.

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm og ca. 17 mm kryssmåling i stue.
---	----------------	--

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

Leiligheten har teknisk anlegg fra byggeår. Tilknyttet felles varmtvann. Tilførselsrør av kobber og stoppekraner plassert i toalettrom. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vegg-/vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via toalettrom og kjøkken.

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

Hovedstoppekran - Ventilasjon

 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
---	-----------	---

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer og måler plassert i felles trappegang. Hovedsikring er på 35A. Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
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: Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.
---	--	--

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med brannklasse B30. Balkongdører og vinduer med karmen/rammer av tre og tre-lags glass.

 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.
	Dører	Balkondører og entrédør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.
 TG 3	Annet	Låssylinder på entrédør er defekt. Den kan åpnes med vanlig skrutrekker. Lås må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvest-ventd balkong på 12 m2. Videre adkomst til utebod på 2 m2. Gulvflate av støpt malt dekke. Blomsterkasse av betong i front. Utebelysning og markise.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
	Annet	Markiseduk er slitt. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken til nordøst-vendt balkong på 7 m2. Gulvflate av støpt malt dekke. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm. Utebelysning.



Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har ikke brannslukningsapparat og røykvarslere.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske 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.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,37 meter takhøyde i bad. Ca. 2,39 meter i soverom 1 og 2. Ca. 2,41 meter i toalettrom ogca. 2,40 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt. Signert av selger 15.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

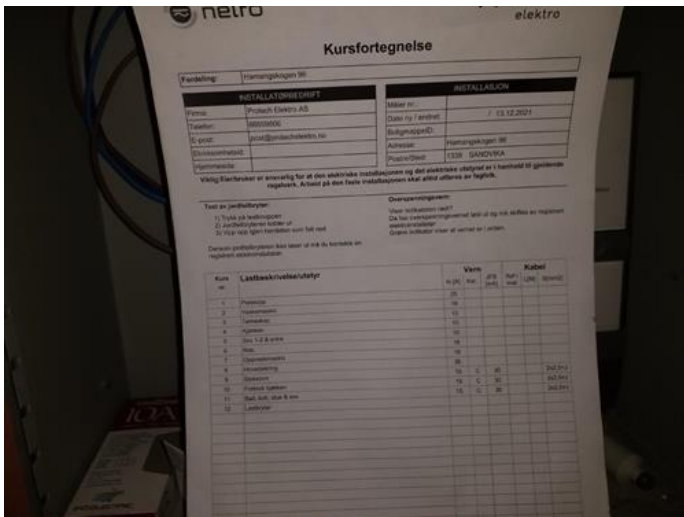
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget 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.



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskapp.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]