

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Helsethellinga 26
1353 BÆRUMS VERK
Gnr./Bnr.: 116/42
Seksjonsnr. : 34
Bærum kommune

Areal

Leilighet i terrassehus
Bruksareal: 96 m² (BRA-i: 92 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 96 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.02.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

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	04.02.2026
Referansenummer	15078932
Meglerforetakets oppdragsnummer	15-26-0035
Hjemmelshaver/selger	Karl Petter Wefring
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Karl Petter Wefring
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-4 °C
Rapportdato	18.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Helsethellinga 26
Postnummer/sted	1353 BÆRUMS VERK
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	116/42
Seksjonsnr.	34
Tomt	Eiet tomt: 26700 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet i terrassehus	1985		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Helset Boligsameie beliggende på Bærums Verk, Bærum kommune. Boligsameiet har felles tomt opparbeidet med blandt annet asfalterte veier, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

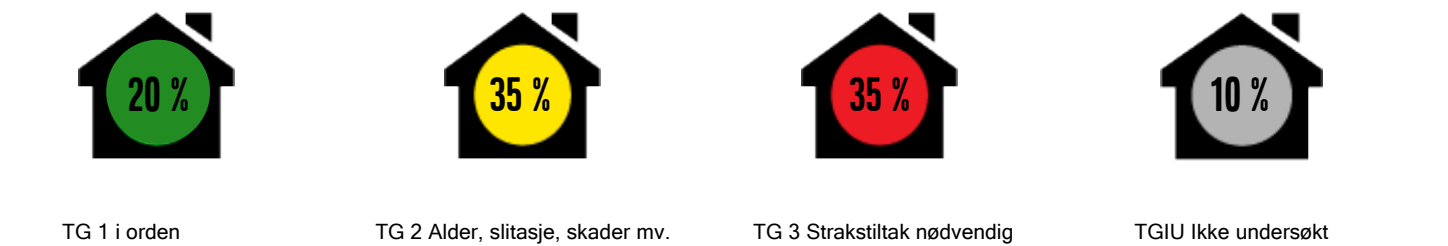
Boligbygg over 4 etasjer samt underetasje og parkeringskjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein og liggende trekledning ved balkong/terasse. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran(taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entredør i tre med brannklasse B30. Skyvedør til terrasse og vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av tre fra 2019. Oppvarming med elektrisitet. Varmtvann fra felles varmesentral.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av entré, kjøkken, to bad, stue, tre soverom og bod. Utgang fra kjøkken til balkong og fra stue til terrasse med adkomst til utvendig bod.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass merket 34 i felles parkeringsanlegg under bygningen samt en bod merket 34 ved felles bodområde i underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra entré		Helhetsvurdering	8	Kr over 300 000
Våtrom - Bad med tilkomst fra soverom og kjøkken		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Innredning	10	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	10	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	11	
Dører og vinduer		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	12	

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

Leilighet i terrassehus	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	92	2		94	19
	Entré, kjøkken, to bad, stue, tre soverom og bod.	Bod med tilkomst fra terrasse			Terrasse (12m2) Balkong (7m2)
Underetasje		2		2	
		Bod nr 34			
SUM	92	4		96	19
Total bruksareal: 96 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass merket 34 i felles parkeringsanlegg under bygningen samt en bod merket 34 ved felles bodområde i underetasje. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg under bygningen via felles kjørearealer gjennom elektrisk port. Tilkomst til boder via felles bodarealer inkludert underetasje.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 91m2 P-ROM og 3m2 S-ROM. S-ROM er bod med innvendig adkomst fra kjøkken og tiliggende bod med tilkomst via terrasse.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Bad fra byggeår oppgradert med fliser på vegger/gulv på 90 tallet ihht opplysninger fra selger. Flislagt gulv. Flislagte vegger. Vegghengt servant med to-greps armatur. Innmurt speil på vegg over servant. Gulvstående toalett. Dusj i forhøyet sone ved hjørne. Dusjvegg på skinne. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert på vegg. Vannrør av kobber med stoppekraner ved toalett. Avløpsrør av plast.



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:

-Det kan ikke verifiseres at det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater og gulvflater. Eventuelt tettesjikt har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Nytt tettesjikt og nye tettedetaljer må påregnes for å verifisere fukt og lekkasjesikkerhet.

-Det er ikke etablert eget sluk med klemring i rommet, vannet ledes ned til avløpsrør og tetting rundt avløpsrøret er usikker. Dette kan medføre lekkasje rundt gjennomføringen med skjulte skader fra fukt.

-Sluket i dusjsonen er plassert høyere enn gulvet utenfor dusjsonen. Dette medfører at vann utenfor den nære dusjsonen ikke vil kunne nå sluket, og vannskade kan oppstå. Tilstrekkelig avrenningsmulighet for vannsøl eller lekkasjevann må etableres.

-Vannrør av kobber og avløpsrørene er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. 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 etablert luftespalte mellom dør og terskel, redusert luftutskiftning ved lukket dør.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone ved stue med synlige fuktmerker. Selv om det ikke ble registrert forhøyede verdier under befaringsstidspunktet, noe som kan indikere utettheter/funksjonssvikt så er badet vurdert å kunne ha funksjonssvikt med bakgrunn i påviste fuktmerker og ytterligere skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Målingene viser følgende: RH 19,9 %, temperatur 15,5 grader C og duggpunkt -7,3 grader C. Målingen med pigg i treverk viste fuktkvote under 16.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Våtrom - Bad med tilkomst fra soverom og kjøkken

Bad fra byggeår. Gulv med belegg. Vegger med tapet. Vegghengt servant med to-greps armatur. Speil og sideskap på vegg over servant. Gulvstående toalett. Badekar i hjørne. Blandebatteri tilkoblet hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon i tiliggende bad ventil plassert på vegg. Vannrør av kobber med stoppekraner ved toalett. Avløpsrør av plast.



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:

-Tettesjikt har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tapet på vegger og gulvbelegg har sprukket opp i skjøter. Rommet er ikke fukt og lekkasjesikkert. Usikker gjennomføring av vannrør eksempelvis til servant. Nytt tettesjikt og nye tettedetaljer må påregnes for å gjøre rommet fukt og lekkasjesikkerhet.

-Vannrør av kobber, avløpsrørene og sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. 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 mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes.

-Det er ikke etablert luftspalte mellom dør og terskel og kun mekanisk avtrekksventilasjon fra tiliggende rom med ventil mot dette rom, redusert luftutskiftning.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone ved stue med synlige fuktmerker. Selv om det ikke ble registrert forhøyede verdier under befaringsstidspunktet, noe som kan indikere utettheter/funksjonssvikt har badet påvist funksjonssvikt ved tettesjikt og med bakgrunn i påviste fuktmerker kan skjulte skader i konstruksjonen ikke utelukkes. Målingene viser følgende: RH 19,9 %, temperatur 15,5 grader C og duggpunkt -7,3 grader C. Målingen med pigg i treverk viste fuktkvotient under 16.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Kjøkken

Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Stikkontakter på vegg. Kjøkkeninnredning med halvøy fra byggeår. Profilerte fronter og et overskap med innfelt glassfelt. Benkeplater av treverk. Nedfelt dobbel oppvaskkum. Ett-greps armatur. Frittstående kjøleskap med frysedel. Frittstående komfyr med keramisk platetopp. Oppvaskmaskin under benk. Ventilator under overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

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

 **TG i** Ventilasjon og avtrekk Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er i tillegg separat ventilering av rommet.

 **TG i** Informasjon Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Komfyrvakt og bør påregnes etablering ved behov.

 **TG 2** Vannrør Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør Avløpsrørene er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. 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.

Innredning Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tregulv, fliser og belegg. Veggflater med tapet og malte slette flater. Himlingsflater med malte slette flater. Slette innerdører. Friskluftsventiler i vinduer/vegger.

 **TG 2** Helhetsvurdering Innvendige flater bærer preg av alder/ og stedvis omfattende slitasje eksempelvis på gulv ved stue. Se TG3 bad. Påviste fuktmerker på vegger ved stue. Risiko for skjulte skader i konstruksjonen som vil kunne medføre åpning av vegger. Det registreres stedvis støvkondens ved yttervegger/himling. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Overflater fornyes og oppgraderinger påregnes ved behov.

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: Stue og tiliggende soverom.

 **TG 2** Skjevhetmåling Det registreres merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter var 18mm ved stue og 12mm ved soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt var 27mm ved stue. Årsaken til skjevhetene kan være sammensatt og er ikke vurdert nærmere under befaringsstidspunktet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak/oppgraderinger kan vurderes ved behov.

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

Vannrør av kobber. Stoppekraner plassert ved toalett på bad med tilkomst fra entré. Avløpsrør av plast. Varmtvann fra felles varmesentral. Oppvarming med elektrisitet. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventiler på bad med tilkomst fra entré og kjøkken.

 TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekraner er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automat- og skrusikringer er plassert på vegg i felles trappegang.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

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: Byggeår

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

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

Det mangler samsvarserklæringer på det elektriske anlegget installert etter 1999 og eldre deler av anlegget mangler dokumentasjon. 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.

Dører og vinduer

Entrédør med brannklasse B30. Ukjent lydklasse. Balkongdør, heve-skyvedør og vinduer med to-lags glass og karm/rammer av treverk fra 2019.

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

 TG 2	Dører	Entredør er av eldre dato, og det bør forventes høyere lydgjennomtrenging fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
--	-------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong

Utgang fra kjøkken til balkong. Gulvoverflate av betong med overflatebehandling. Rekkverk av treverk. Rekkverkshøyde 0,94 meter. Utebelysning.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Om rekkverket tilfredsstillers krav som var på oppføringstidspunktet eller ikke er ikke tatt stilling til.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse

Utgang fra stue til terrasse. Gulvoverflate av betong med heldekkende teppe. Rekkverk av blomsterkasse. Utebelysning, markise og stikkontakt.



TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Over deler av underliggende etasje utgjør terrasse i praksis et flatt tak. Tettesjiktet er for det meste skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Gjenværende restlevetid på tettesjiktet er usikker. Flate tak med tettesjikt av høy alder kan ha fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert eller informert om av underliggende etasje under befaringsstidspunktet. Ytterligere undersøkelser anbefales av alder og tilstand slik at vedlikehold og oppgraderinger kan iverksettes dersom nødvendig.

Branntekniske vurderinger

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

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei, brannslukningsutstyr er vurdert å være utgått på dato

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei, røykvarsling er vurdert å være utgått på dato

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 fra 2,20-2,40 meter takhøyde ved stue og opptill 2,40 meter takhøyde ved øvrige oppholdsrom.

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

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 28.1.2026

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

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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk/avløpsrør til vannavrenning dusj i bad med tilkomst fra entré]



Våtrom - [TG3 bad, synlige fuktmerker bak badene ved stue]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad med tilkomst fra kjøkken og sov]