

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Rugveien 30
1912 ENEBAKK
Gnr./Bnr.: 115/267
Enebakk kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 263 m²

Totalt bruksareal (BRA): 263 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

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	25.11.2025
Referansenummer	15077454
Meglerforetakets oppdragsnummer	84-25-0106
Hjemmelshaver/selger	Rebecca Asare-Kumi og Eugene Gyan Kumi
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Rebecca Asare-Kumi og Eugene Gyan Kumi
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	12.12.2025 13:17

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Rugveien 30
Postnummer/sted	1912 ENEBAKK
Kommune	3220 - Enebakk
Gnr./Bnr.:	115/267
Tomt	Eiet tomt: 633 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1988		

Byggemåte

Enebolig med carport samt elbillader beliggende i Enebakk kommune. Tomt opparbeidet med singlet biloppstillingsplasser, plenareal, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av trekonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Fasader utført i stående trepanel. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er inspisert fra bakkeplan). Ytterdører med karmen av tre. Balkongdør, takvinduer og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra 2022 og byggeår. Oppvarming med elektrisitet og ildsteder samt varmepumpe.

Bolig over tre plan bestående av:
2.etasje med loftstue, bod, bad og soverom.
1.etasje med entré, vaskerom, gang, bad, kjøkken, stue/spisestue og soverom. Utgang fra stue/spisestue til terrasse med videre adkomst til markterrasse og hage.
Underetasje med kjellerstue, gang, bad, badstue, tre boder og to soverom.

Boligen har i tillegg en utvendig bod.

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 - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Bad 2.etasje		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	11	
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken		Overflater gulv	12	
		Innredning	12	
Øvrige rom		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
		Innerdører	13	
		Annet	13	
Loft - innredet - 2.etasje		Ventilasjon	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
		Innerdører	14	
Badstue		Helhetsvurdering	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	16	
		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Takvinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	18	
		Fundamenter	18	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	18	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Tilliggende bod		Annet	19	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Carport		Annet	20	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	44			44	
	Løftstue, bad, soverom				
1.etasje	110	6		116	66
	Entré, vaskerom, gang, bad, kjøkken, stue/spisestue, to soverom	Tilliggende bod med tilstøtende vegg			Veranda oppmålt til 13 m², terrasse oppmålt til 25 m², markterrasse oppmålt til 28 m²
Underetasje	103			103	
	Kjellerstue, gang, bad, badstue, tre boder, to soverom				
SUM	257	6		263	66
Total bruksareal: 263 m²					

Kommentar til areal

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 byggeforskriftene 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.

Løftetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 84 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 44 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 40 m².

Carport er oppmålt til ca 17 m².

Eneboligen inneholder 235 m² P-ROM og 22 m² S-ROM (innvendige boder med tilstøtende vegger er medregnet i boligens sekundærareal).

Rapport

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom med sluk fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater av baderomspanel. Himlingsflate av himlingsplater. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Hyller på vegg. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert på vegg. Varmtvannsbereder på ca 190 liter fra 2022. Opplegg for vaskemaskin.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det registreres skade/hull i baderomspanel ved utslagsvask. Det er observert dampspærre/plast på begge sider av vegg mellom vaskerom og bad. Dette er en løsning som kan øke faren for skader ved en eventuell lekkasje/kondens i konstruksjonen. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 18 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Vann- og avløpsrør av eldre årstall samt sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Grunnet registrerte avvik kan det ikke utelukkes fuktproblematikk/skader i øvrige deler av konstruksjonen. TG2 settes for å belyse risiko.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom med sluk fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling/skråtak av himlingsplater. Vegghengt servantskap med dører og skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, skap og overbelysning med stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører av plast. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Frittstående boblebad (boblebad er ikke funksjonstestet) med hånddusj. Frittstående toalett og bide. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er riss/sprekker i veggfliser bak toalett. Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger på vegger. Det er riss/sprekker i enkelte gulvfliser ved boblebad. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk under dusjkabinett er på tilfeldig sted målt til 2 mm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk ved servantinnredning er på tilfeldig sted målt til 2 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Ventilasjonen vurderes til ikke å være tilstrekkelig. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Til informasjon:
Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), via eksisterende hull i tilstøtende rom til våtzone (bod bak dusjkabinett). Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 41,4 %, temperatur 18,9 grader C og duggpunkt 5,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom med sluk fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av MDF-panel. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overbelysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedør av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånd- og regndusj. Frittstående toalett. Avtrekksvifte plassert i himling. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er observert dampspærre/plast på begge sider av vegg mellom vaskerom og bad. Dette er en løsning som kan øke faren for skader ved en eventuell lekkasje/kondens i konstruksjonen. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt. Gulvbelegg er benyttet som fuksikring. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Vann- og avløpsrør samt sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Grunnet registrerte avvik kan det ikke utelukkes fuktproblematikk/skader i øvrige deler av konstruksjonen. TG2 settes for å belyse risiko.

Fornyng/oppgadering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Bad underetasje

Baderom med sluk fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av panel. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Skap, speil og overbelysning med stikkontakt på vegg over servant. Høyskap på vegg. Dusj på gulv med glassdør. Dusjpanel tilkoblet hånddusj. Frittstående toalett. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Gulvbelegg er benyttet som fuksikring. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Deler av vann- og avløpsrør samt sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Grunnet alder og registrerte avvik kan det ikke utelukkes fuktproblematikk/skader i øvrige deler av konstruksjonen. TG2 settes for å belyse risiko.

Fornyng/oppgadering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter. Benkeplater av stein. Underlimt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Glassplate mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter. Frittstående kjøleskap med frysedel samt frittstående oppvaskmaskin. Integrert komfyr og mikro i høyskap samt nedfelt induksjonstopp. Ventilator på vegg tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflate belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av MDF-panel. Vannrør av typen glødde kobber rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Annet

	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	TG2 gjelder underlimt oppvaskkum. Utførelsen vedrørende montering av underlimt oppvaskkum bærer preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse med den risiko dette innebærer. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og parkett. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater samt panel, MDF-panel og himlingsplater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

	Overflater gulv	TG2 gjelder parkett. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvenes overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Laminatgulv i entré bærer noe preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse.
	Innerdører	Enkelte dørkarmen bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med fliser og tepper. Stedvis gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater samt panel og brystningspanel. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Ventilasjon	
	TG 2	Overflater vegger	Tapetserte veggflater bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres enkelte riss/sprekker på vegger i bod 1, noe som kan tyde på setninger eller jordtrykk. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres synlige fuktmerker og avskallinger på vegg i bod 1 som indikerer utilsiktet fuktighet. Skjulte eller bakenforliggende skader kan derfor ikke utelukkes.
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	TG2 gjelder: Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk. Det registreres plast/dampspærre i konstruksjonen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Til informasjon: Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), via eksisterende hull i utlektet kjellervegg i soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 58,6%, temperatur 11,9 grader C og duggpunkt 4,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Innerdører	Enkelte innerdører/karmer bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Annet	Bod 3 bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Bod 2 er ikke tilstrekkelig innsisert grunnet lagring av gods/løsøre på befaringsstidspunktet. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Loft - innredet - 2.etasje

Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater/skråtak av tapetserte og malte flater samt MDF-panel og himlingsplater. Profilerte innerdører.

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Statikk

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i yttervegg i soverom. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og 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. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko. Ingen tilkomst bak knevegger. Inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. Inspeksjonsmulighet bør etableres. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdører/karmer bærer stedvis preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Badstue

Badstue uten ovn fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med tregulv. Vegg- og himlingsflater av panel. Plassbygde benker.

 TG 2	Helhetsvurdering	Badstuen har feil bruk av materialer og kvae er derfor stedvis utskilt på vegger. Overflater bør fornyes.
---	------------------	---

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

Elementpipe fra byggeår. Ildsteder plassert i 1. etasje og underetasje.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

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

Innvendige trapper

Trapper og rekkverk/håndløpere av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	TG2 gjelder: Trappene har ikke håndløper på begge sider. Rekkverkene har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt. Til informasjon: Trappene er slitt/aldringspreget, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
---	--------------------	--

Etasjeskiller - 2.etasje, 1.etasje, underetasje

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: Loftstue og soverom i 2. etasje. Kjøkken og stue/spisestue i 1. etasje. Kjellerstue og soverom i underetasje.

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

	Skjevhetsmåling	Det er mindre målbare skjevheter i boligen. Største målte avvik er målt i loftstue. Avviket er målt til 10 mm.
--	-----------------	--

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

Vannrør av typen kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca 190 liter fra 2022 plassert i vaskerom. Hovedstoppekran og vannmåler plassert i bod 2. Stakeluke lokalisert i bod 2. Varmepumpe fra 2003 plassert i stue/spisestue. Naturlig ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Ifølge huseier er det foretatt service på varmepumpe i 2021.
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Radon

 TG 1

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

 Radon

Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

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: Fast tilkobling.
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: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Fasader utført i trepanel.

 TG 2

Konstruksjon

Grunnet observasjon av råteskader på ytterkledning kan skade i bakenforliggende konstruksjoner ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.

Fasader ink. kledning

Panel og vindskier er stedvis råteskadet ved sydvest-vendt vegg. Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige vindskier på hoveddel bærer stedvis preg av høy slitasjegrad. Utskiftninger/utbedringer bør påregnes.

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

Dører og vinduer

Ytterdører med karmen av tre. Balkongdør, takvinduer og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra 2022 og byggeår.

 TG 2	Vinduer	TG2 gjelder vinduer fra byggeår. Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales. Det ble stedvis påvist punkterte glass/vinduer. Utskifting av glass anbefales.
	Takvinduer	Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker. Utskiftninger bør påregnes. Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.
	Dører	TG2 gjelder ytterdør fra vaskerom. Ytterdør bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales. Balkongdør bærer stedvis preg av slitasje. Overflater bør fornyes.

Yttertak

Yttertak er inspisert fra bakkeplan grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører (rim/is på takstein).

Yttertaktekking fra byggeår.

Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag av metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Yttertaket er inspisert fra bakkeplan grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører (rim/is på takstein). Vurderingen er derfor basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. Tilleggsundersøkelser bør derfor gjennomføres når forholdene ligger til rette (stillas/lift). På bakgrunn av bygningsdelenes alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket må gjøres når forholdene ligger til rette, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil/skader samt mangler. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales ytterligere undersøkelser. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent. TG2 settes for å belyse risiko.
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Veranda ved inngangsparti oppmålt til 13 m². Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,95 meter.

Utgang fra stue/spisestue til terrasse på 25 m². Terrassen er belagt med terrassebord og tremmer av plast. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,97 meter. Utebelysning.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG2 gjelder veranda ved inngangsparti.
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Uviss årsak. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Rekkverk bærer stedvis preg av slitasje. Overflater bør fornyes.

Søyler er stedvis råteskadet. Råteskader bør utbedres.

TG2 gjelder terrasse.
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Konstruksjonen bærer stedvis preg av slitasje. Overflater bør fornyes.

Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Uviss årsak. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Søyler er stedvis råteskadet. Råteskader bør utbedres.

Deler av konstruksjonen er vurdert til å være underdimensjonert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Terrasser / platting på terreng

Markterrasse oppmålt til 28 m². Markterrassen er belagt med terrassebord og har levegger av tre.



TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)

Terrassebord bærer preg av alder og slitasje. Utskiftninger bør påregnes.

Det er observert skjevheter i konstruksjonen. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonen er vurdert til å være underdimensjonert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Deler av levegger bærer preg av alder/slitasje. Overflater bør fornyes.

Fundamenter

Fundamentene bærer ikke preg av faglig god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Forholdet kan påvirke bygningsdelen negativt, og bør derfor holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Utvendige trapper

Trapper i treverk med rekkverk av tre.



TG 2

Helhetsvurdering

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

Trapp ned til markterrasse bærer preg av alder og slitasje. Utskiftninger/utbedringer bør påregnes.

Trapp ned til markterrasse mangler rekkverk. Rekkverk bør etableres.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur er vurdert til å være i lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvis riss/sprekker på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det er observert stedvis avflassing/avskallinger på grunnmur. Overflater bør fornyes.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------------	--

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betongstein.

 TG 2	Forstøtningsmurer	Det mangler rekkverk. Rekkverk bør etableres grunnet høyde over 0,50 meter fra bakkeplan.
--	-------------------	---

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
--	--	--

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Tilliggende bod

Tilliggende bod i trekonstruksjoner.

 TG 2	Annet	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.
--	-------	--

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Carport

Carport i trekonstruksjoner samt lettklinkerblokker.



Annet

Det er foretatt en forenket og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Det registreres i tillegg blant annet følgende avvik: Det registreres skjevheter og sprekker samt avskallinger på lettklinkerblokker. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes.

Branntekniske vurderinger

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.

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

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

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei.

Kommentar til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vinduer i 2. etasje og underetasje oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. 2. etasje er målt til 0,60 - 2,54 meter. 1. etasje er målt til 2,33 - 2,40 meter. Underetasje er målt til 2,33 - 2,35 meter.

Deler av 2. etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura for service på varmepumpe. Utført av RSOF AS. Datert 02.11.2021. Fremlagt fakturaer for diverse arbeider. Utført av AM Unik AS, Lillestrøm Rør AS og Orfeas Alexanter Beka. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring for diverse endringer på det elektriske anlegget. Utført av Strømsborg & Enersen AS. Datert 24.02.2010. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon vedrørende avsluttet tilsynssak. Datert 31.01.2024.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt tilsynsrapport vedrørende skorstein og ildsteder, uten avvik. Utført av Nordre Follo Brannvesen IKS. Datert 17.02.2015.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 26.11.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større 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 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 ambisjonsnivå 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 opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



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



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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.etasje]



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



Overflater vegger - [Veggoverflate]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

INNHOLD		Anleggsdata	
nr	BESKRIVELSE	STYKKE- TALL	LEVER- TID
1	Utvendig: stikkontakt for motorvanner	15	2x2,5
2	Kjøkken: stikkontakt for kaffemøller	25	2x0
3	Vaskerom: vaskemaskin	16	2x2,5
4	Vaskerom: stikkontakt for vaskemaskin	16	2x2,5
5	Vindfang: vaskerom og bad: lys og stikkontakt	16	2x2,5
6	Gang, soverom og stue, 1. etasje: lys og stikkontakt	16	2x2,5
7	Kjøkken: lys og stikkontakt	16	2x2,5
8	Kjøkken: stikkontakt for oppvaskmaskin	16	2x2,5
9	Stue, 1. etasje: lys og stikkontakt	16	2x2,5
10	Kjellerstue, varmekabel	20	2x4
11	Roder, badstue, wc og dør i kjeller: lys og stikkontakt	16	2x2,5
12	Kjellerstue: vaskerom for vaskemaskin: lys og stikkontakt	16	2x2,5
13	Roder og soverom i kjeller: lys og stikkontakt	16	2x2,5
14	Jordfelthøyter (soverom rom 17)		
15	Jordfelthøyter for kaffemøller	15	2x2,5
16	1. etasje: lys og stikkontakt	15	2x2,5
17	Utvendig: lys + ringebell	15	2x2,5
18	Kjeller: Røstmann	44	2x0
19	Kjøkken: stikkontakt mellom (vaskemaskin og bad)	16	2x2,5
20	Lit for utlys		
21	Kjøkken: stikkontakt for mikroovn	16	2x2,5
22	Kjøkken: for varmekabel i kjellerstue		
23	Høyter for utlys		
24	Hovedkabel	63	3x16
25	GI 4.1 / 4.2	25.0	1x4

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Råteskader yttervegg]